



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CARTAGENA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA AGRONÓMICA

Grado en Ingeniería de la Hortofruticultura y Jardinería

TRABAJO FIN DE GRADO

**VALORACIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS
RÚSTICAS Y VIVIENDAS EN EL CAMPO DE
CARTAGENA**

Alumno: Francisco Cavas Rosique

Director: Javier Calatrava Leyva

Cartagena, octubre de 2015

Tabla de contenido

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....	3
1.1.	La valoración agraria.....	3
1.2.	Objetivos.....	5
2.	METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LAS VALORACIONES.....	6
2.1.	Metodología empleada para la valoración de las fincas rústicas.....	6
2.2.	Metodología empleada para la valoración de viviendas.....	21
3.	DATOS GENERALES DE LAS FINCAS A VALORAR.....	24
3.1.	Objeto.....	24
3.2.	Identificación de las fincas.....	24
3.3.	Reportaje fotográfico.....	26
3.4.	Localización de las fincas.....	32
3.5.	Climatología de la zona.....	42
3.6.	Comunicaciones.....	42
4.	VALORACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 38.764.....	43
4.1.	Estudio de la renta anual potencial de cultivos hortícolas de regadío.....	45
4.2.	Renta anual de la finca de cultivos hortícolas.....	56
4.3.	Cálculo de la capitalización de la renta para la finca registral 38.764.....	57
4.4.	Valor final del suelo la finca registral 38.764.....	58
4.5.	Cálculo del valor de las mejoras en la finca 38.764.....	63
	• Valor del vallado de la finca registral 38.764.....	65
	• Valor del pozo de la finca registral 38.764.....	67
	• Valor del embalse de la finca registral 38.764.....	68
	• Valor de la nave de la finca registral 38.764.....	69
4.6.	Valor total del suelo y mejoras de la finca registral 38.764.....	70
5.	VALORACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 7.131.....	71
5.1.	Estudio de la renta anual del almendro de seco.....	72
5.2.	Renta anual del cultivo del almendro de seco.....	75
5.3.	Cálculo de la capitalización de la renta para la finca registral 7.131.....	75
5.4.	Valor final de suelo de la finca registral 7.131.....	76
6.	VALORACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 10.670.....	83
6.1.	Observaciones.....	83
6.2.	Descripción y situación de las viviendas.....	83

6.3.	Reportaje fotográfico de las viviendas.....	88
6.4.	Estudio de mercado y obtención de testigos.....	89
6.5.	Valor de las viviendas de la finca registral 10.670.....	93
6.5.1.	Valoración económica de la vivienda de San Isidro, “vivienda 1”.....	94
6.5.2.	Valoración económica de la vivienda de San Isidro, “vivienda 2”.....	95
7.	SEGREGACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 10.670.....	96
7.1.	Descripción de la finca.....	96
7.1.1.	Datos de la finca.....	96
7.1.2.	Ortofotos históricas de la parcela.....	97
7.1.3.	Situación actual de la parcela.....	98
7.2.	Descripción física de la segregación resultante.....	99
7.3.	Descripción de las normas urbanísticas de aplicación.....	100
7.3.1.	Descripción del planeamiento municipal.....	100
7.3.2.	Normas urbanísticas de aplicación.....	100
8.	ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS VALORACIONES SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS UTILIZADO.....	104
8.1.	Cálculo de la Capitalización de la renta para la finca registral 38.764.....	104
8.2.	Valor total del suelo y mejoras de la finca registral 38.764.....	105
8.3.	Cálculo de la Capitalización de la renta para la finca registral 7.131.....	106
9.	CONCLUSIONES.....	107
10.	BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA.....	108
	ANEXO HOJAS DE APRECIO.....	109
	ANEXO PLANOS DE LAS FINCAS 38.764 Y 7.131.....	114
	ANEXO PLANO DE LA FINCA 10.670 Y SEGREGACIÓN.....	115

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.

1.1. La valoración agraria.

Según la definición de CABALLER (1985): *“La valoración es aquella parte de la economía cuyo objeto es la estimación de un determinado valor o varios valores con arreglo a unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en Informaciones de carácter técnico”.*

Los comienzos de la historia de la valoración agraria se podrían datar desde la era egipcia o el Imperio Romano, ya que se sabe que en Egipto se utilizaba la distancia al Rio Nilo como método o coeficiente para valorar las tierras. En España según Caballer (1993), se puede afirmar que se aplicaron técnicas de valoración de fincas agrarias en el antiguo Reino de Aragón y que la valoración agraria como ciencia, tal y como se conoce en la actualidad, aparece en el siglo XVI en los países mediterráneos europeos, de manera especial en Italia, con algunos antecedentes contemporáneos en el Reino Unido y extendiéndose posteriormente a otros países europeos como Alemania y Suiza.

En España la valoración agraria se desarrolla en paralelo a la de Italia debido a la proximidad y a la influencia mutua de las culturas de estos dos países, aunque las reseñas en Italia sobre esto son más extensas que en España.

Aun habiendo escritos sobre la valoración anteriores, es en el siglo XIX cuando aparece el primer tratado sobre la valoración cuyo autor es Ruiz Roquera. Los criterios descritos en este tratado se modificaron poco hasta comienzos del siglo XX. En 1898 aparece un trabajo de valoración agraria, escrito por Torrejón, que realizó una formalización y clasificación de los métodos de valoración que perduraron hasta los años sesenta. Este mismo autor redactó en 1935 otro trabajo considerado la obra cumbre del periodo clásico en la historia de la valoración agraria Española, “Economía y Valoración: Agrícola, Forestal y Urbana” por Torrejón en 1935.

En el año 1970 Ballestero publica varios tratados de valoración agraria dando lugar a una transformación y apareciendo por primera vez métodos estadísticos de valoración y un buen estudio de mercado de fincas. Estos métodos son de aplicación en la actualidad.

El mercado de fincas español se caracteriza por ser poco transparente y de transacciones escasas si se compara con otros bienes inmuebles como, pisos o apartamentos. Los valores de dichas transacciones casi nunca se conocen con exactitud, debido a motivos diversos (especulativos, fiscales, etc.). Por tanto, dicha información es sesgada y poco realista en la mayoría de los casos. Los móviles que llevan a la compraventa de fincas son tanto de carácter empresarial, como especulativo o de inversión, y no siempre se realiza la valoración de un terreno agrario con respecto a la productividad esperada. Estas dificultades justifican el interés de llevar a cabo trabajos de valoración partiendo de datos fiables y que se correspondan con los verdaderos valores de transacción.

La valoración agraria es una disciplina en la que el profesional de la valoración agrícola tiene un gran campo por recorrer. Siempre se piensa que la valoración agraria sólo se limita a valorar el suelo agrícola, pero se debería pensar que como técnica engloba otra serie de conceptos a valorar.

Según Caballer (1982) con respecto a la valoración agraria realizada por este mismo autor los conceptos a valorar por un profesional de la valoración agraria engloba los conceptos de:

- Valoración de fincas:
 - De interés privado: compraventas, herencias...
 - De interés público: expropiaciones, concentraciones parcelarias.
- Valoración de daños:
 - Por privación de uso.
 - Por accidentes.
- Valoración catastral:
 - a efectos fiscales (Hacienda).
- Valoración de empresas agrarias.
- Valoración de otros activos agrarios.
 - Ganadería.
 - Maquinaria, instalaciones...
 - Montes.

1.2. Objetivos.

En este trabajo final de grado se presenta la valoración económica de varias fincas rústicas y urbanas, sometidas a un expediente de reclamación de Hacienda por discrepancia entre; los valores declarados de dichas fincas en la escritura de herencia y los valores que, Hacienda considera según lo establecido como promedio.

También se realizará la valoración de dos viviendas en suelo urbano para la misma tramitación de reclamación ante Hacienda. Esta finca también se someterá en este trabajo a una segregación para así poder realizar futuras escrituras de herencias entre sus herederos a partes iguales.

En esta valoración se ha utilizado el método de la capitalización de renta para el valor de las fincas rústicas y el método de comparación para el valor de los inmuebles, ya que son los únicos que permite el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

A demás de los valores a fecha de la escritura de herencia, para que sean los adecuados en la reclamación pertinente, se ha realizado un estudio comparativo de los resultados obtenidos entre los valores con una fecha concreta, aplicando el tipo de interés para la capitalización de la renta real o potencial que le corresponde según dictamina el Real Decreto 1492/2011 en su artículo 12 sección 1-a, y los obtenidos si se utilizara otro tipo de interés que según mi criterio es más adecuado para determinar el valor de una finca, un tipo de interés que no sea la media de un mes concreto sino un tipo de interés más común a la hora de capitalizar un valor.

2. METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LAS VALORACIONES.

2.1. Metodología empleada para la valoración de las fincas rústicas.

La metodología empleada para la valoración de las fincas rústicas que nos compete en este trabajo viene determinada por el actual Real Decreto 1492/2011, del 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, vigente hasta la actualidad.

En la actualidad los valores obtenidos utilizando la metodología y las fórmulas descritas en este Real Decreto son las mejor aceptadas por los jueces y abogados ante una reclamación de discrepancia en las tasaciones que realiza Hacienda y las tasaciones de peritos de parte.

Por lo tanto en este trabajo se ha decidido utilizar la metodología que nos dictamina esta normativa para calcular el valor de las diferentes fincas.

Como se podrá observar más adelante las fincas a valorar son muy diferentes entre sí, ya que cada una de ellas está destinada a un uso distinto. Esto obliga a variar el método de valoración según nos indica el Real Decreto 1492/2011.

Los métodos que determina este Real Decreto según la situación del suelo son:

Para realizar valoración en situación de suelo rural.

Según el Capítulo III del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, en nuestro caso se observa que dos de las fincas se encuentran en suelo rural, por lo tanto se usarán las fórmulas indicadas en el artículo 7 y sucesivos, los cuales rezan así:

<<Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.>>

De las dos fincas a valorar en suelo rural, se tiene una que se encuentra con explotación de almendros de seco, por lo que se ajusta a lo que nos indica este apartado y se calculará la renta real o potencial de esta finca. Este artículo continúa diciendo:

<<La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.>>

La otra finca se ajusta a lo descrito en este condicionante 2 del artículo 7, ya que como posteriormente se verá, tiene suficiente terreno como para realizar una pequeña explotación, pero por su ubicación, las transformaciones físicas del terreno y su uso actual, no es factible pensar en una posible explotación.

<<3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.>>

Para cumplir los requisitos establecidos en este artículo 7, en las dos fincas en suelo rural se ajustará el valor obtenido aplicando los coeficientes correctores indicados en este apartado 4 que dice así:

<<4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. >>

Además del suelo de las fincas a valorar según los apartados anteriores del artículo 7 y sucesivos, en una de las fincas también se encuentran diferentes mejoras a la finca que se tendrán en cuenta, valorándolas aplicando lo descrito en el siguiente apartado:

<<Artículo 8. Renta real y renta potencial.

1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.>>

Basándose en lo descrito en este apartado, para el cálculo de la renta real del cultivo implantado en la finca de almendros de secano, se usarán, como se podrá observar posteriormente, los datos estadísticos obtenidos del AMOPA (el estudio de Segura et al. 2006).

<<2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable. >>

Para el caso de la finca en suelo rural que no tiene en la actualidad explotación y que por razones que después se describirán, no parece factible su uso como explotación agrícola, se usarán los mismos datos estadísticos obtenidos del AMOPA (el estudio de Segura et al. 2006), del cual se obtendrá una renta potencial media seleccionando los cultivos más utilizados en su entorno, para así obtener una renta potencial más aproximada a la realidad.

Para hacer el cálculo de la renta de la explotación según nos indica el artículo 7 apartado 1, se debe utilizar la metodología indicada en el artículo 9 de este citado Real Decreto, que reza así:

<<Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

1. *La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.*

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea. >>

Según lo descrito en el artículo 8, los datos necesarios para obtener la renta potencial de las fincas en suelo rural, se obtendrán de los datos estadísticos arrojados por las publicaciones del AMOPA (el estudio de Segura et al. 2006). En concreto los datos que se necesitan son los de ingresos y los costes de explotación para cada cultivo. En el caso de la finca en explotación, se utilizarán los datos estadísticos de ingresos y costes del almendro en seco, y para la finca sin explotación se realizará una media seleccionando tres de los cultivos más comunes en el entorno de la finca, para así establecer unos ingresos y costes de cultivos promedios, que sean de utilidad para establecer una renta potencial real.

Tras obtener las rentas de las fincas se necesita capitalizar esas rentas para obtener un valor del suelo por m². Para ello se usará lo establecido en el artículo 11 y siguientes para determinar que metodología utilizar para dicha capitalización.

<<Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R1, R2, ... Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización. >>

Los tipos de capitalización a utilizar en cada finca, también varían según los usos y el aprovechamiento en el momento de la valoración de cada una, para establecer el tipo de capitalización a usar, se utilizará lo indicado en el artículo 12, el cual reza así:

<<Artículo 12. Tipos de capitalización.

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo. >>

En esta Ley de Suelo mencionada en, el apartado a) del párrafo 1, del artículo 12, nos indica que el valor a utilizar con carácter general para la capitalización de la renta es:

<<la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. >>

Estas publicaciones se pueden consultar en la página web del BOE (Boletín Oficial del Estado: www.boe.es).

<<b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento. >>

Como ya se ha indicado anteriormente de las dos fincas en suelo rural una de ellas se encuentra en explotación de almendros, así que atendiendo a este apartado del artículo 12, a la hora de realizar la capitalización de la renta, se utilizará el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento que reza así:

<<ANEXO I

Coefficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales. >>

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

Tabla 1: Coeficientes correctores

Para el caso de la finca en la cual no se puede realizar explotación agrícola, se utilizará lo indicado en el artículo 16 para realizar la capitalización de la renta el cual reza así:

<<Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación.

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R_0 , equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R₀ = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r₁ = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento. >>

Una vez realizada la capitalización de la renta y por consiguiente el valor del suelo según el estado y uso de cada finca, se realizará un ajuste al valor obtenido. Para ello se tendrá en cuenta lo establecido en este reglamento, el cual nos indica que dichos valores se deben corregir atendiendo a su localización.

El factor de corrección por localización tiene en cuenta tres indicativos fundamentales que son: accesibilidad a núcleos urbanos, a centros de actividad económica y ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

Para los casos aquí estudiados, se considerará que el valor de las fincas no debe ser aumentado por su cercanía a lugares de protección ambiental o paisajístico, ya que no se considerará un aumento en la productividad el encontrarse cercano a zonas protegidas.

Para la aplicación del resto de factores de corrección se encontrará su descripción en el artículo 17 de este Real Decreto el cual dice:

<<Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times Fl$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

Fl = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[p_1 + \frac{p_2}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

p_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

p_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, *p*, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, *t*, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la

influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia. >>

Una vez se hayan obtenido los valores del suelo y corregidos según su localización, para obtener el valor total del suelo, se valorarán también las mejoras que se hayan realizado en cada una de las fincas, refiriéndome a mejoras como, vallados perimetrales de la propiedad, edificaciones, embalses de agua para el riego, instalaciones y cualquier otra modificación que se haya realizado en la finca, para aumentar su productividad o mejorar su aspecto aumentando así el valor total de la finca.

Para el cálculo del valor de dichas mejoras se utilizará lo indicado en el artículo 18 del citado Real Decreto 1492/2011.

<<Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = Vr - (Vr - Vf) \times \beta$$

Donde:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

Vr = Valor de reposición bruto, en euros.

Vf = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Vr) El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración,

los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.>>

Debido a que no se tienen los datos necesarios para calcular el valor real de reposición bruto de las construcciones, ya que serían necesarios los proyectos de cada una de las construcciones o instalaciones que hay en las fincas, se utilizarán los valores dados por constructores o instaladores especializados en los equipos o instalaciones a valorar.

<< Vf) El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto. >>

En el caso objeto de esta valoración se observa que, el valor al final de la vida útil de las mejoras en la finca, corresponde a su valor como chatarra, que puede ser objeto de reciclaje.

<< β) El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{a + a^2}{2} \right] \times C$$

Donde:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que

pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

>>

La tabla a la que alude en el Anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, será la utilizada para determinar el coeficiente corrector de cada una de las mejoras realizadas en la finca, la cual reza así:

<< ANEXO III >>

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima(años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial.	100
Edificios de oficinas y administrativos.	75
Edificios comerciales y de servicios.	50
Edificios industriales y almacenes.	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija.	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.	40
Pozos.	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable.	50
Parques.	20
Vallado:	
Madera.	10
Alambre.	20
Otros.	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas.	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos.	35
Otras instalaciones.	20

Tabla 2: Vida útil de las mejoras en las fincas.

Una vez que se ha determinado el porcentaje de vida útil transcurrido de cada mejora según la tabla anterior, se podrá seleccionar el factor de corrección por antigüedad β . El cual se podrá obtener entrando con el porcentaje y seleccionando el estado de conservación, teniendo en cuenta la antigüedad de la mejora (normal, regular, deficiente, ruinoso).

La elección del estado de cada mejora quedará a criterio técnico observando el estado a fecha de la valoración y si está en uso o desuso por obsolescencia.

Esta tabla se encuentra incluida en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que reza así:

<< ANEXO II >>

β Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000

19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

Tabla 3: Coeficiente corrector por antigüedad de las mejoras.

2.2. Metodología empleada para la valoración de viviendas.

Al igual que la metodología empleada para el cálculo del valor del suelo en situación de rústico, se utilizará el mismo Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, para la valoración de la finca con las dos viviendas, ya que se encuentran en suelo urbanizado, y esta ley también recoge la metodología a emplear en caso de suelo urbanizado o rural.

Dentro de este Real Decreto en el capítulo IV se encuentra la metodología a seguir para la valoración de fincas en situación de suelo urbanizado, y más concretamente se ajustará a lo indicado en su artículo 24, que dice así:

<< Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- c) Configuración geométrica de la parcela.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- f) Antigüedad y estado de conservación.*

g) *Calidad de la edificación.*

h) *Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*

i) *Fecha de toma de datos del comparable.*

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados. >>

Debido a que la finca a valorar por el método de comparación se encuentra en una población cercana, se contactará directamente con las inmobiliarias más próximas, las cuales conocen bien el mercado de la zona y además conocen las viviendas de las cuales se ha obtenido el muestreo o también llamados testigos.

<< 3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo. >>

Para el caso de la valoración de las dos viviendas en suelo urbano, se realizará lo indicado en el apartado 3 y 4 del artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, así como el mencionado cuadro de homogenización, atendiendo a los criterios que más adelante se mencionarán.

3. DATOS GENERALES DE LAS FINCAS A VALORAR.

3.1. Objeto.

El objeto del presente trabajo es, el de realizar la valoración de las fincas en una fecha determinada, esta fecha corresponde a la fecha en la que se inscribió en el registro de la propiedad, la escritura de herencia de un familiar, debido a que Hacienda reclama el valor de las fincas referenciadas a ese efecto.

Para lo cual se realiza visita presencial a las parcelas que posteriormente describiré, con el objetivo de recopilar los datos necesarios para llevar a cabo la valoración de las mismas.

El valor calculado corresponde al valor de los bienes a fecha del efecto de adjudicación de herencia, por deseo manifiesto del petitionerario y por necesidad para realizar una reclamación contradictoria, contra las valoraciones realizadas por Hacienda, en las cuales declara haber una diferencia entre el valor declarado en la escritura de herencia de las fincas y el valor estimado por Hacienda, ante lo cual el petitionerario reclama la revisión de los valores declarados por Hacienda.

Tras la valoración de las fincas en suelo rústico, se precede a la valoración de los inmuebles ubicados en San Isidro y su posterior segregación en dos parcelas. Lo cual se realiza para preparar la escritura de donación hacia sus herederos.

3.2. Identificación de las fincas.

A continuación se detallarán los datos referentes a la ubicación y el estado de uso de las fincas que posteriormente se pasará a valorar:

- **Finca 1.**

Finca registral 38.764 Folio 77 Libro 466 Sección 3ª Parcela 344.

Referencia catastral 51016A136001390000BS.

Parcela 139 del polígono 136 del Término Municipal de Cartagena. Diputación del Bohío.

La parcela pendiente de valoración se encuentra en suelo rústico pero en barbecho, sin ninguna explotación agrícola debido a que ha sufrido una transformación física y se han realizado unas modificaciones al suelo las cuales resultan incompatibles con la práctica de explotaciones agropecuarias.

Las modificaciones realizadas en dicha finca se deben en gran medida al uso actual de la finca, el cual no es agrario sino de recreo y esparcimiento familiar.

Dichas modificaciones son:

- ✚ Realización de viales y aparcamientos con la consiguiente compactación y relleno de zahorras.
- ✚ Instalación de farolas para el alumbrado de diferentes zonas de la finca.
- ✚ Ajardinamiento de los perímetros y diferentes zonas de la finca.

Estas modificaciones repercuten en la imposibilidad de realizar una explotación agrícola. Por otra parte en la finca existen algunas instalaciones de cuando la finca tenía uso agrario las cuales han sido adaptadas para ser útiles al uso actual de la finca. En este caso se encuentra:

- ✚ Vallado perimetral de la finca.
- ✚ Embalse acumulador de agua de riego.
- ✚ Pozo con equipo de bombeo y extracción de agua subterránea.
- ✚ Nave que ha sido modificada como salón para uso recreativo.

- **Finca 2.**

Finca registral 7.131 libro 89 Tomo 414 Folio 85.

Referencia catastral 51021A030003440000LJ.

Parcela 344 del polígono 30 del Término Municipal de Fuente Álamo.

La finca pendiente de valoración se encuentra en suelo rústico, su uso es agrícola y actualmente tiene una explotación de almendros de secano, de la variedad Colorada con un marco de plantación de 7x8m.

- **Finca 3, Viviendas 1 y 2:**

Finca registral nº 10.670 según reza en Registro de la Propiedad de Cartagena Nº 1 Inscripción: Tomo 2.691, Sección 3ª, Libro 964, Folio 166.

Código IDUFIR del registro de la propiedad: 30013000324961.

Referencia catastral 001000800XG66H0001HT Urbana

La finca se encuentra en suelo urbano, ya que se ubica en el núcleo rural de San Isidro.

La finca esta urbanizada en su fachada sur y cercada en su perímetro con murete de bloque de dos alturas y valla compuesta de barras metálicas. En el interior de la finca se encuentran dos construcciones no adosadas y destinadas a vivienda y separadas por patios exteriores.

3.3. Reportaje fotográfico.

Para analizar el estado actual de las fincas se podrá ver a continuación un reportaje fotográfico obtenido en las visitas realizadas a cada una de las fincas.

Algunas de las vistas son aéreas para poder observar de modo más claro el estado general de toda la finca.

- **Finca 1. Finca registral nº 38.764**

Vista aérea de la finca 1.

En la fotografía, se puede observar que en la finca, no se realiza a fecha de la revisión ninguna explotación agrícola ni ganadera.

La finca se utiliza como recreo y para reuniones familiares.



Ilustración 1 FUENTE: GOOLZOOM

Entrada principal, acceso rodado desde la calle. Vista fachada sur de la finca.



Ilustración 2 FUENTE: PROPIA

Vial interno con zahorra compactada encintada con acera e iluminada con farolas.



Ilustración 3 FUENTE: PROPIA

Vial interno con zahorra compactada, vista hacia la puerta de acceso desde el interior.



Ilustración 4 FUENTE: PROPIA

Vista de la finca desde el exterior. Fachada sur.



Ilustración 6 FUENTE: PROPIA

Vista de la finca desde el exterior. Fachada sur.



Ilustración 5 FUENTE: PROPIA

Vista de la construcción que hay en el interior de la finca.



Ilustración 7 FUENTE: PROPIA

- **Finca 2. Finca registral nº 7.131**

En la vista aérea de la finca, se puede observar que se encuentra en la fecha de la revisión plantada de árboles frutales, concretamente de almendros de secano de la variedad Colorada.



Ilustración 8 FUENTE: Fotogrametría aérea Google Earth.

Vista de la finca desde la fachada sur, en la que se observa el estado del cultivo.



Ilustración 9 FUENTE: FOTOGRAFIA PROPIA.

- **Finca 3. Finca registral 10.670.**
 - **Vivienda 1, de la finca registral nº 10.670**

Vista de la finca desde el exterior. Fachada sur, en la que se puede ver la vivienda que se llamará “vivienda 1”.



Ilustración 10 FUENTE: FOTOGRAFIA PROPIA.

Vista aérea de la finca. Fachada sur, en la que se puede ver que la vivienda se encuentra en el núcleo urbano y el uso de la finca es residencial.



Ilustración 11 FUENTE: CARTOMUR AÑO 2009.

- **Vivienda 2 de la finca registral nº 10.670**

Vista de la finca desde el exterior. Fachada este, en la que se puede ver la vivienda que se llamará “vivienda 2”.



Ilustración 12 FUENTE: FOTOGRAFIA PROPIA.

Vista aérea de la finca. Fachada sur, en la que se puede ver que la vivienda se encuentra en el núcleo urbano y el uso de la finca es residencial.



Ilustración 13 FUENTE: CARTOMUR AÑO 2009.

3.4. Localización de las fincas.

A continuación se recogerán los datos referentes al emplazamiento, lindes y datos urbanísticos de las fincas.

- **SITUACIÓN DE LA FINCA 1:**

Paraje Las Casicas, Dehesa El Plan, parcela 139 del polígono 136, Molino Derribadores. CP: 30310, Cartagena, (Murcia).

Lindando:

Al norte con la parcela 138 y 127 del polígono 136.

Al sur con camino de la parcela 9011 del polígono 136.

Al este con la parcela de uso agrícola 127 y 203 del polígono 136.

Al oeste con paraje estación servicio dehesa El Plan 1 IES El Bohío. Ref. 000700200XG76H0001IO.

Vista aérea de la finca, en la que se puede ver que la finca se encuentra cerca del núcleo de población aunque la finca no está urbanizada ni tiene uso residencial.



Ilustración 14 FUENTE: Visor de ubicación de parcelas Google Earth.

• **INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA 1:**

En la siguiente tabla se exponen los datos obtenidos de la página web de la Gerencia Municipal de Cartagena (www.gemuc.es), con ello se podrá tener una idea de la clasificación del suelo así como de la clasificación urbanística, aunque no se especulará a la hora de calcular el valor de la finca, según su posibilidad de construcción sino que se calculará según el estado y uso actual de la finca.

Información del planeamiento municipal:

Planimetría	
Plano de clasificación	Plano de clasificación 0506
Clasificación	
Clase de suelo	Suelo urbanizable sin sectorizar
Categoría de suelo	Residencial de baja densidad
Ámbito de suelo	NCCA: Cartagena Centro A (Zona: Noroeste)
Otros	
Catálogo de yacimientos	No se ha localizado ningún yacimiento o sitio histórico catalogados
Origen de los datos	
Datos obtenidos de la base de datos de la propuesta de Texto Refundido de la aprobación definitiva de la Revisión del PGM O aprobada por Pleno (versión 12.2). Las determinaciones del planeamiento de desarrollo no derogado se han construido a partir de la digitalización manual de las mismas o de la información vectorial suministrada por sus redactores.	

En el siguiente plano se observa la clasificación del suelo en la que se encuentra según el plan general de ordenación vigente en el momento del estudio.

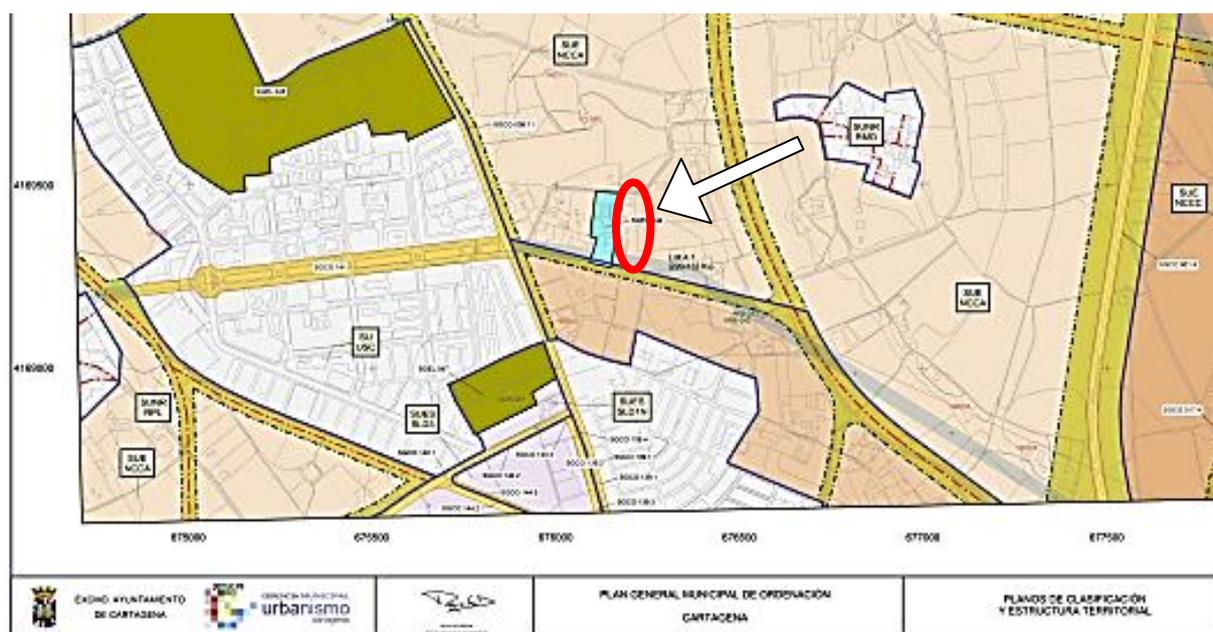


Ilustración 15 Plano de clasificación 0506 FUENTE; Urbanismo, Ayuntamiento de Cartagena.

En el siguiente plano se observa la ubicación de forma más concreta, además se puede observar que la finca se encuentra ubicada junto a una parcela destinada a suelo de uso público, concretamente en la finca colindante se ubica un instituto.



Ilustración 16 FUENTE; Urbanismo, Ayuntamiento de Cartagena.

• **INFORMACIÓN CATASTRAL DE LA FINCA 1:**

De la página www.catastro.es se obtendrán los datos de la siguiente tabla referentes a la ubicación geográfica, su dirección y las coordenadas UTM del Centroides de la finca, referenciadas al Huso 30 ED50.

Referencia catastral: 51016A13600139 (Rústica)

El Catastro ha proporcionado los siguientes datos	
Centroide obtenido	Coordenadas U.T.M. Datum ED50 Huso 30N :: 676194; 4169341
Parcela catastral	51016A13600139 Rústica
Dirección	PJ CASICAS, LAS-DS EL PLAN Polígono 136 Parcela 139 M DERRIBADORES. CARTAGENA (CARTAGENA) (MURCIA)
Enlaces	Centrar parcela 51016A13600139 en el visualizador del Catastro INFORMACIÓN DEL PUNTO: 676194, 4169341

En la misma página web del catastro también se puede obtener una consulta descriptiva y gráfica de la información que catastro tiene registrada sobre la finca. Con esto se asegura que la finca se encuentra bien registrada en catastro.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A136001390000BS

DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación:
P/ CASICAS, LAS-DS EL PLAN Polígono 138 Parcela 139
M DERRIBADORES, 30310 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

Uso de la finca:
Agrario

Superficie inscrita:
100,00000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

Ubicación:
P/ CASICAS, LAS-DS EL PLAN Polígono 138 Parcela 139
M DERRIBADORES, CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

Superficie construida en m²: 154 Superficie construida en m²: 11.154 Naturaleza: Parcela construida sin división horizontal

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Código	UF	Superficie (m ²)
a	CR	Labor o labradío regadio	03	0,5712
b	CR	Labor o labradío regadio	03	0,2998
c	CR	Labor o labradío regadio	03	0,1250

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de CARTAGENA Provincia de MURCIA
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Ilustración 17 FUENTE; Sede Electrónica del Catastro

- **SITUACIÓN DE LA FINCA 2:**

Los Pontones, Fuente Álamo, (Murcia)

Referencia catastral 51021A030003440000LJ.

Parcela 344 del polígono 30 del Término Municipal de Fuente Álamo.

Lindando:

Al norte con la parcela agrícola 343, del polígono 30.

Al sur con la parcela agrícola 345, del polígono 30.

Al este con la parcela agrícola 343, del polígono 30.

Al oeste con rambla Las Yeseras y camino de acceso a la finca.

El tamaño total de la parcela es de 2.610,87m² tal y como refleja el levantamiento topográfico (anexo planos).

Vista aérea de la finca, en la que se puede ver que la finca se encuentra en suelo rústico rodeado de zonas de cultivo y sin acceso directo al vial asfaltado.

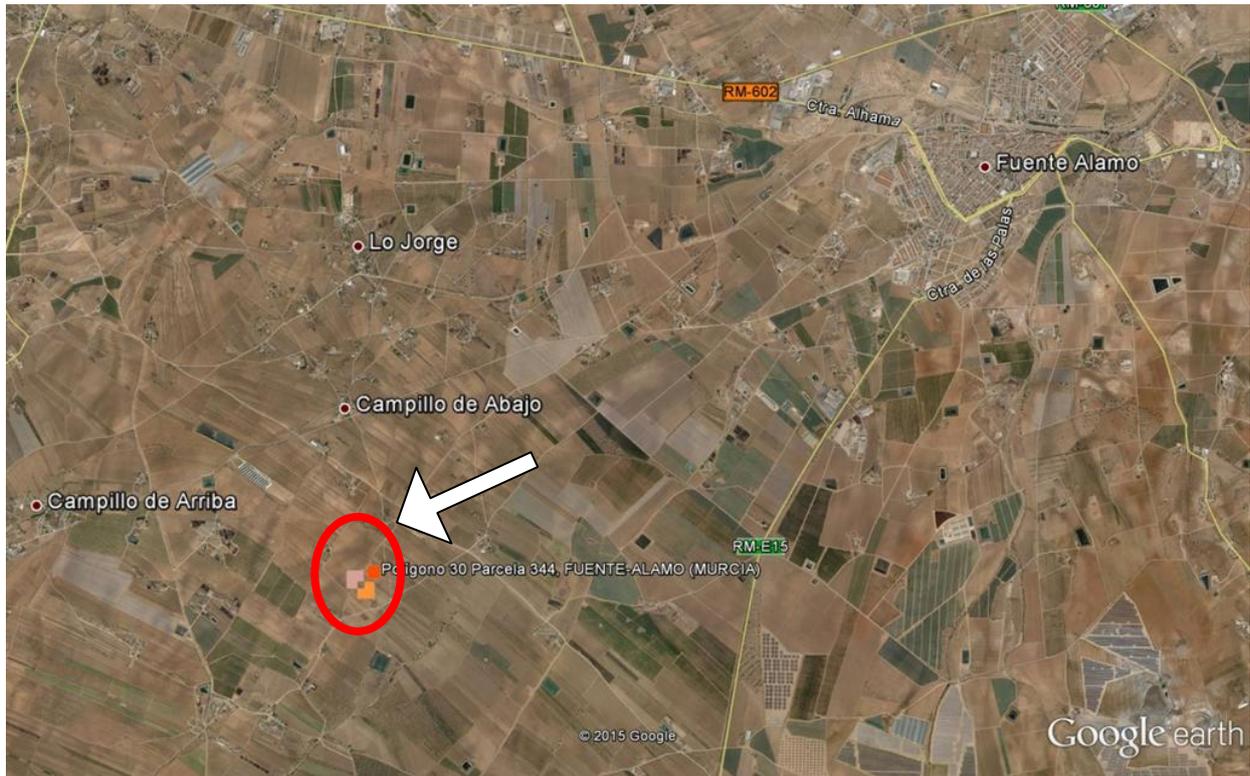


Ilustración 18 FUENTE; Google Earth.

- **INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA 2:**

En la siguiente tabla se exponen los datos obtenidos del ayuntamiento de Fuente Álamo. En la tabla se resume la clasificación del suelo que se puede ver en el plano siguiente.

Información del planeamiento municipal:

Planimetría	
Plano de clasificación	Plano termino municipal infraestructuras y usos
Clasificación	
Clase de suelo	S.N.U.P.
Categoría de suelo	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
Origen de los datos	
Datos obtenidos de la base de datos de Texto Refundido de las normas subsidiarias de Fuente Álamo.	

En el siguiente plano se observa la clasificación del suelo en la que se encuentra, según el plan general de ordenación, vigente en el momento del estudio, sobre el plano del Texto Refundido de Las Normas Subsidiarias de Fuente Álamo.

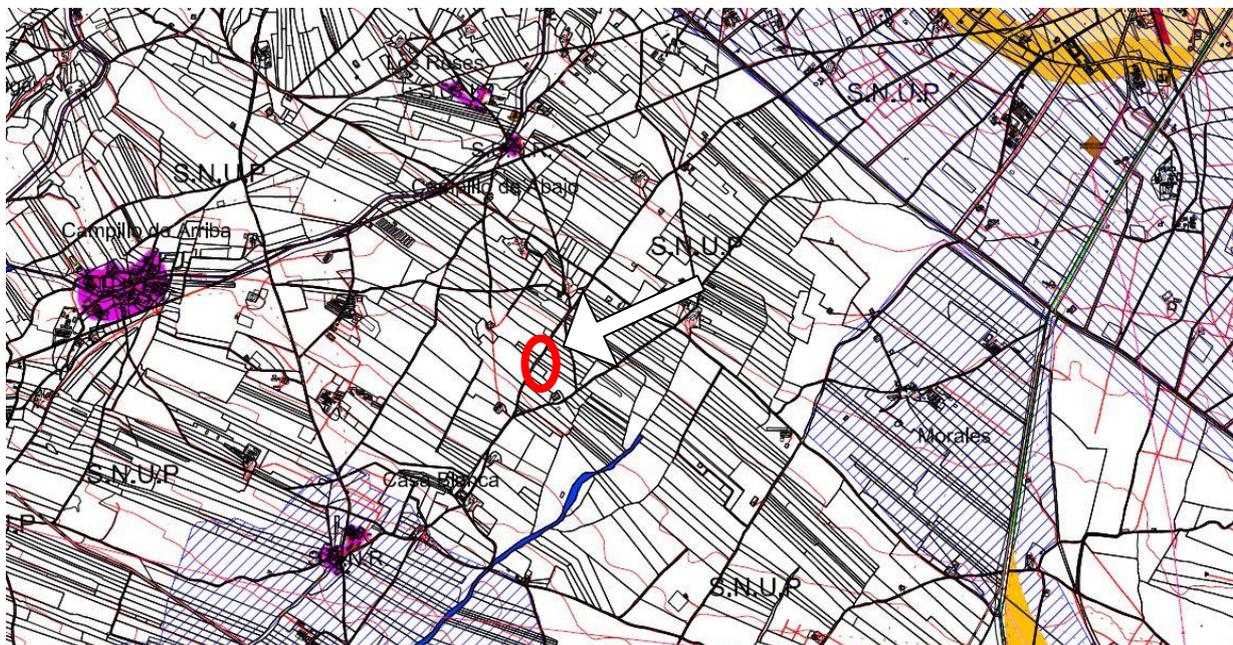


Ilustración 19: FUENTE; Ayuntamiento de Fuente Álamo.

• **INFORMACIÓN CATASTRAL DE LA FINCA 2:**

De la página www.catastro.es se pueden obtener los datos de la siguiente tabla referentes a la ubicación geográfica de la finca, con el mismo sistema de referencia descrito en la finca anterior.

Referencia catastral: 51021A03000344 (Urbana)

El Catastro ha proporcionado los siguientes datos	
Centroide obtenido	Coordenadas U.T.M. Datum ED50 Huso 30N :: 656967; 4173752
Parcela catastral	51021A03000344 Urbana
Dirección	Polígono 30 Parcela 344 LOS POTONES. FUENTE-ÁLAMO (MURCIA)
Enlaces	Centrar parcela 51021A03000344 en el visualizador del Catastro INFORMACIÓN DEL PUNTO: 656967, 4173752

En la siguiente imagen se pueden observar, tras una consulta catastral en la misma página web, los datos que se encuentran en el registro catastral sobre su geometría descripción gráfica.



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51021A030003440000LJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 30 Parcela 344	
LOS POTONES. FUENTE-ALAMO [MURCIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Almendro seco 01]	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,00000	—

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 30 Parcela 344		
LOS POTONES. FUENTE-ALAMO [MURCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE SUELO (m²)	TIPO DE FINCA
—	2.865	—

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de FUENTE-ALAMO Provincia de MURCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Ilustración 20 FUENTE; Sede Electrónica del Catastro

- **SITUACIÓN DE LA FINCA 3, VIVIENDAS 1 Y 2:**

Dirección:

Paraje Ermita San Isidro Dehesa La Magdalena 14 Cartagena. Murcia.

Referencia catastral 001000800XG66H0001HT

La finca matriz linda:

Al norte con: Las parcelas; 001000600XG66H, 000500700XG66H, 000501600XG66H.

Al sur con: Carretera E16.

Al oeste con: La parcela 001000700XG66H.

Al este con: La parcela 51016A008003880000AK.

Vista aérea de la finca, en la que se puede observar que, aunque se ubica en un entorno rural, la finca se encuentra en suelo urbano, esta se emplaza en el interior del casco urbano de San Isidro.



Ilustración 21 Fuente; Google Earth.

• **INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA 3:**

En la siguiente tabla se exponen los datos obtenidos del Ayuntamiento de Cartagena en el que se resume la clasificación del suelo.

Información del planeamiento municipal:

Planimetría	
Plano de clasificación	Plano de clasificación 0504
Clasificación	
Clase de suelo	Suelo urbano
Categoría de suelo	Urbano de núcleo rural
Ámbito de suelo	RSI :: San Isidro
Condiciones particulares	No se han encontrado condiciones particulares para este ámbito
Origen del ámbito	Plan General Municipal de Ordenación
Origen de los datos	
Datos obtenidos de la base de datos de la propuesta de Texto Refundido de la aprobación definitiva de la Revisión del PGMO aprobada por Pleno (versión 12.2).Las determinaciones del planeamiento de desarrollo no derogado se han construido a partir de la digitalización manual de las mismas o de la información vectorial suministrada por sus redactores.	

En el siguiente plano se observa la clasificación del suelo en la que se encuentra según el plan general de ordenación vigente en el momento del estudio, el plano es el referido en la tabla anterior como plano de clasificación 0504 (ilustración 22) del Planeamiento Municipal de Cartagena.

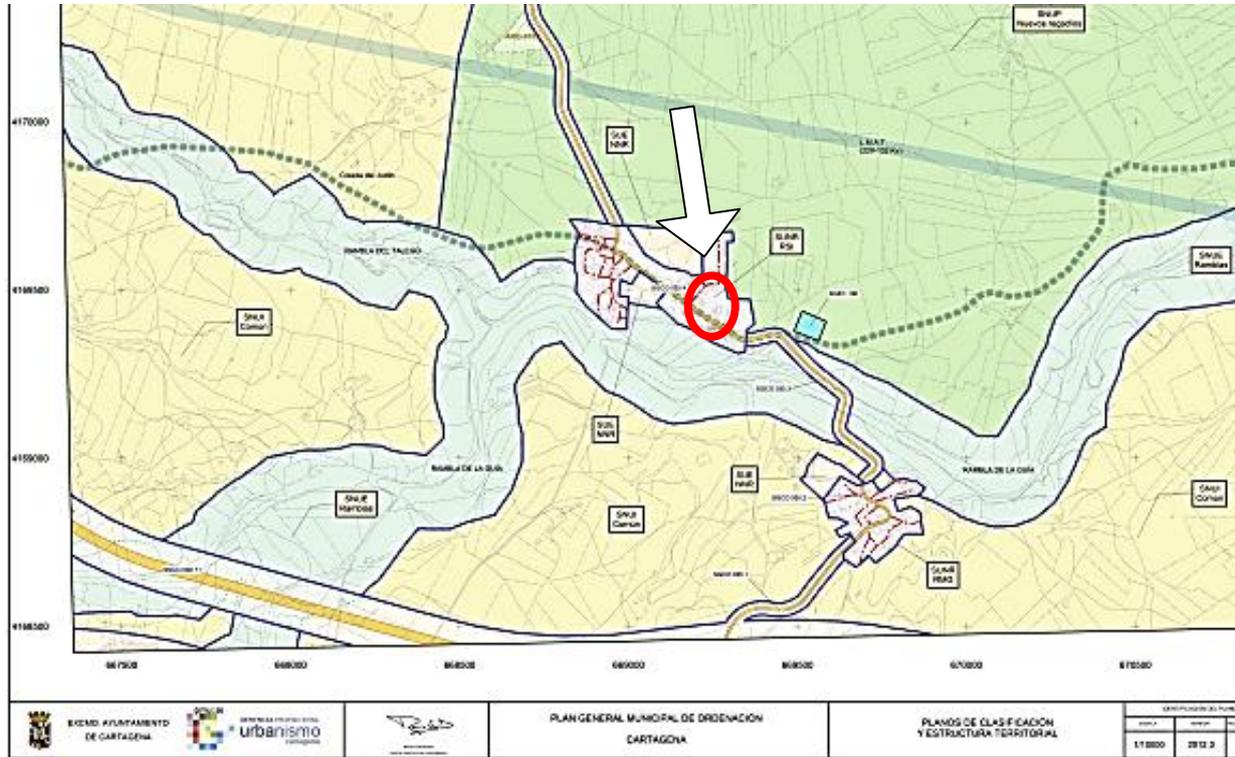


Ilustración 22 Plano de clasificación 0504. FUENTE; Gerencia de urbanismo Cartagena

En el siguiente plano se puede observar su ubicación sobre el Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Cartagena.



Ilustración 23 FUENTE; Gerencia de urbanismo Cartagena

• **INFORMACIÓN CATASTRAL FINCA 3:**

De la página www.catastro.es se pueden obtener los datos de la siguiente tabla referentes a la ubicación geográfica de la finca, con el mismo sistema de referencia descrito en la finca anterior.

Referencia catastral: 001000800XG66H (Urbana)

El Catastro ha proporcionado los siguientes datos	
Centroide obtenido	Coordenadas U.T.M. Datum ED50 Huso 30N :: 669221; 4169455
Parcela catastral	001000800XG66H Urbana
Dirección	PJ ERMITA S.ISIDRO-DS MAGDAL 14 CARTAGENA (CARTAGENA) (MURCIA)
Enlaces	<u>Centrar parcela 001000800XG66H en el visualizador del Catastro</u> INFORMACIÓN DEL PUNTO: 669221, 4169455

Al igual que en las anteriores fincas en la web del catastro se puede obtener la información gráfica y descriptiva de la finca.



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001000800XG66H0001HT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PJ ERMITA S.ISIDRO-DS MAGDAL 14
30397 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1980**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **257**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
PJ ERMITA S.ISIDRO-DS MAGDAL 14
CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **257** SUPERFICIE SUELO (m²): **1.580** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				193
VIVIENDA DEPORTIVO				26
SOPORT. 50%				6

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de CARTAGENA Provincia de MURCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Ilustración 24 FUENTE; Catastro.

3.5. Climatología de la zona.

Hay una predominancia de los ombroclimas cálido y semiárido, con una gran extensión del piso termomediterráneo, una variada geología y una diversificada geomorfología. El clima de la zona se define como subtropical mediterráneo árido o subárido, de abrigo topográfico o subtropical estepario. La posición marítima suaviza las temperaturas, si bien las precipitaciones difícilmente superan los 300 mm anuales, encontrándonos ante una de las zonas más áridas del país.

La temperatura media anual ronda los 20°C. El mes más frío es enero con una media de 12°C. En agosto, el mes más caluroso, la temperatura media es de 28°C.

El viento constituye uno de los factores climáticos más importantes de la comarca. Son los flujos del tercer y primer cuadrante los que predominan a lo largo del año, debido al efecto de barrera que suponen las sierras litorales de las cordilleras Béticas, que favorecen un cambio de rumbo a suroeste, y a la canalización de los flujos en el portillo tectónico que constituye Cartagena y el Mar Menor.

3.6. Comunicaciones.

- 1) La primera parcela; finca registral 38.764 Libro 466 Folio 77 Sección 3ª, con número de referencia catastral 51016A136001390000BS. Polígono 136 Parcela 139 Cartagena.

La parcela tiene acceso rodado directamente desde calle asfaltada con acerado perimetral.

La parcela se encuentra a 290m de la carretera N-301.

- 2) La segunda parcela; finca registral 7.131 Tomo 414 Libro 89 Folio 85, con número de referencia catastral 51021A030003440000LJ. Polígono 30 Parcela 344 de Fuente Álamo.

La parcela se encuentra a 3.450m de la carretera RM-E15.

- 3) La tercera parcela; finca registral 10.670 Tomo 2.691 Libro 964 Folio 166 Sección 3ª Registro de la Propiedad de Cartagena Nº 1, con número de referencia catastral 001000800XG66H0001HT. Paraje Ermita San Isidro-Dehesa La Magdalena 14, Cartagena.

La parcela da fachada oeste con acceso directo a la carretera de los Molinos-San Isidro.

4. VALORACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 38.764.

Vista aérea de la finca 1, en la que se puede observar la distribución de las mejoras realizadas a la finca.



En primer lugar se mencionarán los cultivos y mejoras de la parcela 139 del polígono 136 a valorar:

- 11.047m² de superficie que actualmente se encuentra sin actividad agrícola.
- Suministro de agua de riego por la Comunidad de Regantes del Campo de Cartagena.
- Un pozo de extracción de agua subterránea.
- Valla perimetral con malla galvanizada con postes y murete de bloque.
- Nave, caseta de bloque de hormigón prefabricado con cubierta de chapa minionda.

Como se ha descrito anteriormente esta finca se encuentra en suelo rural, por lo tanto se usará en lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Como se puede observar en la fotografía, en la finca no se realiza actividad agrícola que genere flujos de caja, para poder calcular la renta real de la finca, por lo tanto se usará lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 7 y siguientes del citado reglamento.

Para la obtención de los datos necesarios en cuanto a la renta potencial se optará por los datos que se recogen de la publicación de AMOPA (el estudio de Segura et al. 2006). Datos que se considerarán suficientemente fiables para obtener una renta potencial lo más real posible.

De los datos que nos arroja esta publicación se realizará una media ponderada entre los cultivos más comunes de la zona donde se emplaza la finca, para ello se seleccionarán tres cultivos: lechuga “Iceberg”, melón “Amarillo” y melón “Galia”.

Además en el caso concreto de esta finca y debido a su estado de imposibilidad de realizar cultivos por sus modificaciones anteriormente descritas, para la capitalización de la renta se aplicará lo dispuesto en el artículo 16 del citado reglamento.

4.1. Estudio de la renta anual potencial de cultivos hortícolas de regadío.

A continuación se realiza un desglose de los trabajos a realizar en cada uno de los cultivos objeto de obtener su rentabilidad, para relacionar los gastos y las producciones obtenidas de cada uno de los cultivos objeto de la media ponderada.

En primer lugar se relaciona en la siguiente tabla un cultivo de lechuga Iceberg, cultivada en el campo de Cartagena, con una densidad de plantación de 56.250 plántulas por m², en la tabla los datos están relacionados al cultivo en 10.000m².

		OP:	78,00	Especie:	LECHUGA	Sistema Riego:	FERTIRRIGACION	Densidad	56250,00					
		Comarca:	Campo Cartagena	Variedad:	ICEBERG	Precio agua:	0,09 €/m3	Superficie:	1Ha					
		maquinaria			materia prima		agua	trabajo						
fases/mes	labor	denominación	ext.horas	coste	Denominación	Uds.	coste	n'aplic	m3	coste	jornadas prop.	ext.	coste	
Preparación Cultivo														
Junio	Voltear	Tractor+vertedera	18,20	145,45							2,27		104,55	
	Desmenuzar	Tractor+fresadora	4,55	36,36							0,64		29,27	
Agosto	Abonado Fondo	Tractor+topo	16,00	128,00	Complejo	15.15.15	1600,00	322,14			2,00		92,00	
		Tractor												
		pala+remolq	4,55	340,91	Gallinaza		18000,00	367,82						
	Preparar Tierra	Tractor+cortadora	6,91	44,91							0,91		41,82	
Septiembre	Herbicida	Tractor+cuba	1,18	7,68	KERB Flo		4,00	168,28			0,45		20,91	
	Poner Gomas de riego										2,36		108,73	
Plantacion/Siembra														
Septiembre	Plantar				Plantones		56250,00	676,14					6,36	292,73
	Riego Plantac Loc								1,00	400,00	36,00			
Labores Cultivo														
Septiembre	Fertirrigación													

					Aminoácidos	5,00	25,54	4,00	501,10	45,17		
					Nitratos Amónico	43,80	9,60					
					Ácido Fosfórico	26,30	11,99					
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	1,82	11,82	Caltan P	8,50	153,26				0,27	12,55
					Confidor 20ls	1,00	78,13					
					Karate King	1,20	18,03					
					Mesurol 50 PM	1,50	49,58					
					Mimic	0,60	34,71					
					Cascade	0,80	71,45					
					Match	0,40	13,22					
					Sumico 50 WP	2,50	120,20					
Octubre	Fertirrigación				Aminoácidos	5,00	25,54	4,00	501,10	45,17		
					Nitrato Amónico	43,80	9,60					
					Ácido Fosfórico	26,30	11,99					
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	1,82	11,82	Caltan P	8,50	153,26				0,27	12,55
					Confidor 20ls	1,00	78,13					
					Karate King	1,20	18,03					
					Mesurol 50 PM	1,50	49,58					
					Mimic	0,60	34,71					
					Cascade	0,80	71,45					
					Match	0,40	13,22					
					Sumico 50 WP	2,50	120,20					
Noviembre	Fertirrigación				Aminoácidos	5,00	25,54	4,00	501,10	45,17		
					Nitrato Amónico	43,80	9,60					
					Ácido Fosfórico	26,30	11,99					
	Escarda Mecánica	tractor+binadora	2,18	14,18							1,36	62,73
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	1,82	11,82	Caltan P	8,50	153,26				0,27	12,55
					Confidor 20ls	1,00	78,13					
					Karate King	1,20	18,03					
					Mesurol 50 PM	1,50	49,58					
					Mimic	0,60	34,71					
					Cascade	0,80	71,45					
					Match	0,40	13,22					
					Sumico 50 WP	2,50	120,20					
Diciembre	Fertirrigación				Aminoácidos	5,00	25,54	4,00	501,10	45,17		
					Nitrato Amónico	43,80	9,60					
					Ácido Fosfórico	26,30	11,99					
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	1,82	11,82	Caltan P	8,50	153,26				0,27	12,55
					Confidor 20ls	1,00	78,13					

		Karate King	1,20	18,03							
		MesuroI 50 PM	1,50	49,58							
		Mimic	0,60	34,71							
		Cascade	0,80	71,45							
		Match	0,40	13,22							
		Sumico 50 WP	2,50	120,20							
Labores Cultivo (Recolección)											
Diciembre	Quitar gomas de riego	Tractor+recogedor	0,64	4,14					0,09	4,18	
Diciembre	Recolección								20,00	920,00	
	Producción(kg/SupRef):	45454,55	61,45	773,60			3877,23	2404,36	216,76	0,00	37,55 1727,09
	Ingresos Venta (€/Supref):	12727,27									

FUENTE; Programa de Desarrollo Rural FEADER e la Región de Murcia 2007-2013, AMOPA, y datos de producción de la zona.

En la tabla siguiente se resumirán los gastos totales así como la producción obtenida y el precio de venta del cultivo, con todo ello se obtendrá la renta de la tierra para este cultivo.

	<u>1 Ha</u>
Producción final (Uds.)	45454,55
Costes totales de la producción	7387,64
1. Costes variables del ciclo productivo	7130,19
1.1 materias primas	3877,23
plantas y semillas	676,14
fertilizantes	776,31
fitosanitarios	2424,78
1.2 riego	752,26
Coste agua	216,76
Coste energía	535,50
1.3 maquinaria propia	432,69
consumos de la maquinaria	428,00
conservación y mantenimiento	4,69
1.4 trabajo	1727,09
trabajo propio	0,00
trabajo externo	1727,09
1.5 trabajos otras empresas	340,91
2. Costes fijos / capital fijo	257,45
2.1 capital territorial	189,32
renta de la tierra	189,32
2.2 capital de explotación	68,14
costes de la maquinaria	27,90
amortizaciones	26,36
seguros	1,55
costes de los sistemas de riego	36,36
amortizaciones	36,36
costes de las instalaciones	3,87
amortizaciones	2,85
seguros	1,02
Coste medio de producción (€/Ud.):	0,16
Ingresos totales de la producción	13338,77
ingresos por ventas	12727,27
subvenciones de capital	611,50
Rentabilidad de venta obtenido	0,29

En la siguiente tabla se relacionarán las labores a ejecutar valoradas del cultivo de melón "Amarillo", cultivado en el campo de Cartagena con una densidad de plantación de 13.950 plántulas por m², en la tabla los datos están relacionados al cultivo en 10.000m².

		OP:	32,00	Especie:	melón	Sistema Riego:	FERTIRRIGACION	Densidad	13950,00					
		Comarca:	Campo Cartagena	Variedad:	Amarillo	Precio agua:	0,22 €/m3	Superficie:	1Ha					
		maquinaria		materia prima			agua		trabajo					
fases/mes	labor	denominación	ext.horas	coste	Denominación	Uds.	coste	n'aplic	m3	coste	jornadas			
												prop.	ext.	coste
Preparación Cultivo														
Marzo	Voltear	Tractor+desfondado	2,80	25,20							0,35	16,80		
	Romper la tierra	Tractor+topo	6,00	54,00							1,10	52,80		
		Tractor+grada	3,00	27,00										
	Desmenuzar	Tractor+cultivador	4,50	40,50										
	Abonado Fondo	Tractor+fresadora	7,50	67,50	Gallinaza	13500,00	324,55				1,15	55,20		
		Tractor+abonadora	1,80	10,80	Complejo 8,24,8	1800,00	362,41							
		Tractor+remolque	0,90	28,80										
		Tractor pala+remolque	0,90	39,60										
Abril	Preparar Tierra	Tractor+cortadora	1,60	12,00							0,20	9,60		
		Tractor+maq.												
	Acolchado	Acolchado	3,00	18,00	Plástico planta	108,00	133,06				0,40	0,40	38,40	
	Poner gomas de riego										1,90	91,20		
Plantacion/Siembra														
Abril	Plantar				Plantones	13950,00	2934,44				3,80	182,40		
	Riego Plantac Loc							1,00	900,00	197,43	0,30	14,40		
	Poner manta térmica	Tractor+maq. Poner manta	2,40	14,40	Manta térmica	12600,00	605,82				0,30	1,80	100,80	
Labores Cultivo														
Abril	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,90	6,75	Mojante	1,00	1,95				0,20	9,60		
					Afugan	0,50	16,53							
					Ridomil 25	2,50	67,61							
					Metofan Forte	2,00	54,09							
	Fertirrigación				Quelato	8,00	144,24	11,00	720,00	157,95	0,30	14,40		
					Ácidos húmicos	20,00	42,07							
					Nitrato de calcio	105,00	37,86							
					Nitrato potásico	130,00	54,69							

					Nitrato Amónico	22,00	4,83							
					Fosfato									
					Monoamónico	36,00	19,91							
Mayo	Escarda Manual											15,00	720,00	
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,90	6,75	Mojante	1,00	1,95					0,20	9,60	
					Confidor 20 Is	1,00	78,13							
					Mancozeb-80	4,00	43,75							
	Fertirrigación				Topsin 45F	0,60	13,15	720,00	157,95	0,30			14,40	
					Tachigaren 70 WP	10,00	552,93							
					Quelato	8,00	144,24							
					Ácidos Húmicos	20,00	42,07							
					Nitrato de Calcio	105,00	37,86							
					Nitrato Potásico	130,00	54,69							
					Nitrato Amónico	22,00	4,83							
					Fosfato									
					Monoamónico	36,00	19,91							
Junio	Fertirrigación				Topsin 45F	0,60	13,15	11,00	720,00	157,95	0,30		14,40	
					Tachigaren 70 WP	10,00	552,93							
					Quelato	8,00	144,24							
					Ácidos Húmicos	20,00	42,07							
					Nitrato de Calcio	105,00	37,86							
					Nitrato Potásico	130,00	54,69							
					Nitrato Amónico	22,00	4,83							
					Fosfato									
					Monoamónico	36,00	19,91							
	Escarda Manual											15,00	720,00	
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,90	6,75	Mojante	1,00	1,95					0,20	9,60	
					Pugil PM	1,50	22,54							
					Sandofol Rojo	2,30	87,90							
					Vertimec	1,50	130,72							
					Metofan Forte	2,00	54,09							
Julio	Fertirrigación				Quelato	8,00	144,24	11,00	720,00	157,95	0,30		14,40	
					Ácidos Húmicos	20,00	42,07							
					Nitrato de Calcio	105,00	37,86							
					Nitrato de Potasio	130,00	54,69							
					Nitrato Amónico	22,00	4,83							
					Fosfato									
					Monoamónico	36,00	19,91							

	Escarda Manual										15,00	720,00
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,90	6,75	Mojante	1,00	1,95				0,20	9,60
					Confidor 20 Is	0,50	39,07					
					Ridomil 25	2,50	67,61					
Agosto	Fertirrigación				Quelato	8,00	144,24	11,00	720,00	157,95	0,30	14,40
					Ácidos Húmicos	20,00	42,07					
					Nitrato de Calcio	105,00	37,86					
					Nitrato de Potasio	130,00	54,69					
					Nitrato Amónico	22,00	4,83					
					Fosfato							
					Monoamónico	36,00	19,91					
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,90	6,75	Mojante	1,00	1,95				0,20	9,60
					Afugan	0,50	16,53					
					Mancozeb-80	4,00	43,75					
					Metofan Forte	2,00	54,09					
Labores Cultivo (Recolección)												
Septiembre	Recolección										7,00	336,00
	Quitar Gomas de Riego										1,50	72,00
Ciclo												
Combinado	Reparar Sistema Riego										1,50	72,00
Producción(kg/SupRef):			40500,00	38,90	379,18		7796,63	4500,00	987,16	4,00	65,80	3350,40
Ingresos Venta (€/Supref):			15390,00									

FUENTE; Programa de Desarrollo Rural FEADER e la Región de Murcia 2007-2013, AMOPA, y datos de producción de la zona.

En la tabla siguiente se resumirán los gastos totales así como la producción obtenida y el precio de venta obtenido, con todo ello se obtendrá la renta de la tierra para este cultivo.

	<u>1 Ha</u>
Producción final (Uds.)	40500,00
Costes totales de la producción	13715,62
1. Costes variables del ciclo productivo	13039,24
1.1 materias primas	7796,63
plantas y semillas	2934,44
fertilizantes	2292,86
fitosanitarios	1830,44
otras mat primas	738,88
1.2 riego	1513,04
Coste agua	987,16
conservación y mantenimiento	525,88
1.3 maquinaria propia	310,78
consumos de la maquinaria	303,15
conservación y mantenimiento	7,63
1.4 trabajo	3350,40
trabajo propio	192,00
trabajo externo	3158,40
1.5 trabajos otras empresas	68,40
2. Costes fijos / capital Fijo	676,38
2.1 capital territorial	473,08
renta de la tierra	473,08
2.2 capital de explotación	203,30
costes de la maquinaria	51,89
amortizaciones	50,17
seguros	1,71
costes de los sistemas de riego	142,27
amortizaciones	142,27
costes de las instalaciones	9,14
amortizaciones	4,57
seguros	4,57
Coste medio de producción (€/Ud.):	0,34
Ingresos totales de la producción	15420,40
ingresos por ventas	15390,00
subvenciones de capital	30,49
Rentabilidad de venta obtenido	0,38(€/Ud.):

En la siguiente tabla se relacionará las labores y costes del cultivo de melón "Galia" cultivado en el campo de Cartagena con una densidad de plantación de 13.890 plántulas por m², en la tabla los datos están relacionados al cultivo en 10.000m².

OP:		31,00	Especie:		melón	Sistema Riego:		FERTIRRIGACION	Densidad		13890,00		
Comarca:		Campo Cartagena	Variedad:		GALIA	Precio agua:		0,09 €/m3	Superficie:		1Ha		
maquinaria		materia prima		agua		trabajo							
fases/mes	labor	denominación	ext.horas	coste	Denominación	Uds.	coste	n'aplic	m3	coste	prop.	ext.	coste
Preparación Cultivo													
Octubre	Voltear	Tractor+vertedera	9,00	72,00							1,10		104,55
	Desmenuzar	Tractor+grada	2,20	17,60							0,30		29,27
Enero	Preparar Tierra	Tractor+cortada	2,20	13,20							0,30		92,00
	Abonado Fondo	Tractor+topo	7,80	62,40	Complejo 15.15.15	1600,00	322,14				5801,00		278448,00
		Tractor pala+remolq	2,20	176,00	Gallinaza	14850,00	303,45						
		Tractor+maq.											
Febrero	Acolchado	Acolchado	4,50	27,00	Plástico	180,00	221,77				0,60		28,80
Plantacion/Siembra													
Marzo	Plantar				Plantones	13890,00	1335,69				1,00		48,00
	Riego Plantac Loc							1,00	168,00	15,12			
Labores Cultivo													
Marzo	Pone Manta												
	Térmica	Tractor	0,90	5,40	Manta térmica	12600,00	636,11				0,40		19,20
	Poner Gomas de riego										4,50		216,00
	Fertirrigación				Fosfato								
					Monoamónico	20,00	11,06	5,00	42,00	3,79			
					Nitrato Amónico	70,00	15,36						
					Ácido Fosfórico	15,00	6,85						
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,60	3,90	Decisquick	0,50	31,55				0,10		4,80
					Stroby WG	0,50	18,03						
					Fosfato								
Abril	Fertirrigación				Monoamónico	20,00	11,06	12,00	749,00	67,52			
					Nitrato de Calcio	55,00	19,83						

					Nitrato Potásico	55,00	23,14					
					Nitrato Amónico	85,00	18,65					
					Ácido Fosfórico	15,00	6,85					
	Escarda Manual									1,10	52,80	
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,60	3,90	Vertimec	0,50	45,08			0,10	4,80	
					Decisquick	0,50	31,55					
					Stroby WG	0,50	18,03					
					Fosfato							
Mayo	Fertirrigación				Monoamónico	20,00	11,06	12,00	749,00	67,52		
					Nitrato de Calcio	90,00	32,45					
					Nitrato Potásico	90,00	37,86					
					Nitrato Amónico	90,00	19,74					
					Ácido Fosfórico	10,00	4,57					
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,60	3,90	Decisquick	0,50	31,55			0,10	4,80	
					Stroby WG	0,50	18,03					
					Fosfato							
Junio	Fertirrigación				Monoamónico	20,00	11,06	12,00	749,00	67,52		
					Nitrato de Calcio	120,00	43,27					
					Nitrato Potásico	120,00	50,49					
					Nitrato Amónico	90,00	19,74					
					Ácido Fosfórico	10,00	4,57					
	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	0,60	3,90	Vertimec	0,50	45,08			0,10	4,80	
					Decisquick	0,50	31,55					
					Stroby WG	0,50	18,03					
Julio	Fertirrigación				Nitrato de calcio	90,00	32,45	12,00	749,00	67,52		
					Nitrato potásico	90,00	37,86					
					Nitrato Amónico	20,00	4,39					
Labores Cultivo (Recolección)												
Julio	Quitar gomas de riego	Tractor+recogedor	0,20	1,20						0,10	4,80	
Recolección												
Julio	Recolección									7,50	360,00	
Producción(kg/SupRef):			22455,00	31,40	400,88		3529,97	3206,00	289,03	0,00	5818,30	279278,40
Ingresos Venta (€/Supref):			4491,00									

FUENTE; Programa de Desarrollo Rural FEADER e la Región de Murcia 2007-2013, AMOPA, y datos de producción de la zona.

En la tabla siguiente se resumirán los gastos totales así como la producción obtenida y el precio de venta obtenido, con todo ello se obtendrá la renta de la tierra para este cultivo.

	1 Ha
Producción final (Uds.)	22455,00
Costes totales de la producción	284332,54
1. Costes variables del ciclo productivo	283918,30
1.1 materias primas	3529,97
plantas y semillas	1335,69
fertilizantes	1047,91
fitosanitarios	288,49
otras mat primas	857,88
1.2 riego	709,03
Coste agua	289,03
Coste energía	420,00
1.3 maquinaria propia	224,88
consumos de la maquinaria	214,10
conservación y mantenimiento	10,78
1.4 trabajo	279278,40
trabajo propio	0,00
trabajo externo	279278,40
1.5 trabajos otras empresas	176,00
2. Costes fijos / capital fijo	414,24
2.1 capital territorial	270,45
renta de la tierra	270,45
mejoras en la plantación	0,00
2.2 capital de explotación	143,79
costes de la maquinaria	55,66
amortizaciones	55,66
costes de los sistemas de riego	84,05
amortizaciones	84,05
costes de las instalaciones	4,08
amortizaciones	4,08
Coste medio de producción (€/Ud.):	12,66
Ingresos totales de la producción	4491,00
ingresos por ventas	4491,00
Rentabilidad de venta obtenido	0,20(€/Ud.):

4.2. Renta anual de la finca de cultivos hortícolas.

Tras desglosar pormenorizadamente las labores, costes de producción y beneficios en las tablas anterior se calculará la renta potencial de la explotación con una media ponderada entre las tres rentas que se ha desglosado en las tablas anteriores.

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la Explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

A continuación se resumen los datos extraídos de las tablas de cultivo de cada plantación, los datos necesarios son los del coste de producción (C) y la venta (I). Esto nos dará una renta anual real para cada cultivo (R), de la que posteriormente se obtendrá una media ponderada.

1. **Lechuga Iceberg.** Densidad: 56.250 Plantas/ha. Producción 45.454,55 Kg/ha.
 Coste medio de Producción: 0,16€/Ud.
 Rentabilidad de Venta Obtenida: 0,29€/Ud.
 Ingresos por venta: 45.454,55 Kg x 0,29 €/Kg = **12.727,27€/ha**
2. **Melón Amarillo.** Densidad: 13.950,00 Plantas/ha. Producción 40.500,00 Kg/ha.
 Coste medio de Producción: 0,34€/Ud.
 Rentabilidad de Venta Obtenida: 0,38€/Ud.
 Ingresos por venta: 40.500,00 Kg x 0,38 €/Kg = **15.390,00€/ha**
3. **Melón Galia.** Densidad: 13.890 Plantas/ha. Producción 22.455 Kg/ha.
 Coste medio de Producción: 12,66€/Ud.
 Rentabilidad de Venta Obtenida: 0,20€/Ud.
 Ingresos por venta: 22.455 Kg x 0,20 €/Kg = **4.491,00€/ha**

CULTIVO	INGRESOS /Ha
Lechuga Iceberg	12.727.27 €
Melón Amarillo	15.390.00 €
Melón Galia	4.491.00 €
Sumatorio cultivos	32.608.27 €
Promedio de beneficio €/Ha	10.869.42 €

4.3. Cálculo de la capitalización de la renta para la finca registral 38.764.

Según reza en el artículo 16 Del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R_0 , equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Por lo tanto para la situación de valoración de la finca que nos atañe se usará el valor de la renta promedio que se ha calculado anteriormente como promedio de las producciones hortícolas más comunes de la zona, y se seguirá resolviendo la ecuación:

$$R_0 = \frac{10.869,42}{3} = 3.623,14\text{€/ha}$$

$$V = \frac{R_0}{r_1} = \frac{3.623,14}{0,0083} = 436.522,89\text{€/ha}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r_1 = Como tipo de capitalización aplicable con carácter general.

r_1 se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. El cálculo de este índice viene dado por los rendimientos obtenidos en el mercado secundario, en las operaciones realizadas con títulos de deuda pública cuyo vencimiento residual se sitúe entre dos y seis años. El Banco de España publica mensualmente estos índices en el Boletín Oficial del Estado.

Media del mes anterior publicado en el BOE 0'828% = 0.0083



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

59 *Resolución de 2 de enero de 2015, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Diciembre de 2014

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	0,828
2) Referencia interbancaria a un año (euríbor)	0,329
3) Permuta de intereses / <i>Interest Rate Swap (IRS)</i> al plazo de cinco años.	0,401
4) Tipo interbancario a un año (míbor) ²	0,329

Madrid, 2 de enero de 2015.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Javier Alonso Ruiz-Ojeda.

¹ La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio («BOE» de 6 de julio).

² Este tipo dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la OM de 1 de diciembre de 1999 (BOE de 4 de diciembre).

Ilustración 25 FUENTE: www.boe.es

4.4. Valor final del suelo la finca registral 38.764.

De acuerdo con el artículo 17 del Real Decreto 1492/2011, la valoración final del suelo deberá tener en cuenta, la localización espacial concreta del inmueble y aplicar cuando corresponda un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V \times Fl$$

Donde:

Vf = Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

Fl = Factor global de localización.

El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

- a) El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$U_1 = 1 + \left[p_1 + \frac{p_2}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

p_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

p_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

Para obtener (p_1) el número de habitantes situados a menos de cuatro kilómetros primero se situará geográficamente la finca en estudio así se podrá tener una relación de los núcleos de población:

En la imagen siguiente se pueden observar los núcleos de población en un radio de 4 km de la parcela.



Ilustración 26 FUENTE: Google Earth

Para obtener (p_2) el número de habitantes situados a más de cuatro kilómetros y menos de cuarenta kilómetros primero se marcará una circunferencia con un radio de cuarenta kilómetros al igual que anteriormente se hizo con un radio de 4 kilómetros así se podrá tener una relación de los núcleos de población:

En la imagen siguiente se pueden observar los núcleos de población en un radio de 40 km de la parcela.



Ilustración 27 FUENTE: Google Earth

Una vez realizadas las dos demarcaciones a vista de pájaro se tendrá una idea clara de las poblaciones que se tendrá que considerar para nuestro cálculo.

En la tabla siguiente se proporciona el número de habitantes que tiene censado cada población así se tendrá una idea clara del número de habitantes en un radio de cuatro y el número de habitantes en un radio de entre cuatro y cuarenta habitantes.

Población	2013	
BARRIADA SAN GINÉS	4.904	
CARTAGENA	46.400	
MÉDICOS (LOS)	131	
MIRANDA	1.409	
PLAN (EL)	35.636	
SAN ANTONIO ABAD	44.804	
SAN FÉLIX	2.645	
SANTA ANA	2.501	
POBLACION EN UN RADIO DE 4 km	138.430	138.430
LA UNION	19.263	
CARTAGENA	217.641	
FUENTE ÁLAMO	16.679	
MAZARRON	35.661	
TORRE PACHECO	33.575	
SAN JAVIER	32.786	
SAN PEDRO DEL PINATAR	24.102	
POBLACION EN UN RADIO DE 40 km	379.707	379.707
Población comprendida a más de 4km y menos de 40km		241.277

FUENTE: CREM (CENTRO REGIONAL DE ESTADÍSTICA DE MURCIA) Y PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES.

De esta tabla se obtendrán los valores a aplicar en la fórmula para obtener u_1

(p_1) población en un radio de 4km:

✚ 138.430 habitantes.

(p_2) población a más de 4km y menos de 40km

✚ $379.707 - 138.430 = 241.277$ habitantes.

Una vez se han obtenido estos datos, se sustituirán en la fórmula y se obtendrá el primer coeficiente corrector.

$$u_1 = 1 + \left[138.430 + \frac{241.277}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000} = 1,2$$

b) Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d ; La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia en ningún caso será superior a 60 km.

Para tener la distancia a centros de actividad comercial primero se tendrá que averiguar donde se ubican los más cercanos a la finca, en este caso se considerará el polígono industrial de Cartagena como centro de actividad comercial.

En la imagen siguiente se observar el recorrido más fácil para el vehículo de transporte, desde la finca hasta el polígono industrial que recorrerá una distancia aproximada de 16km.

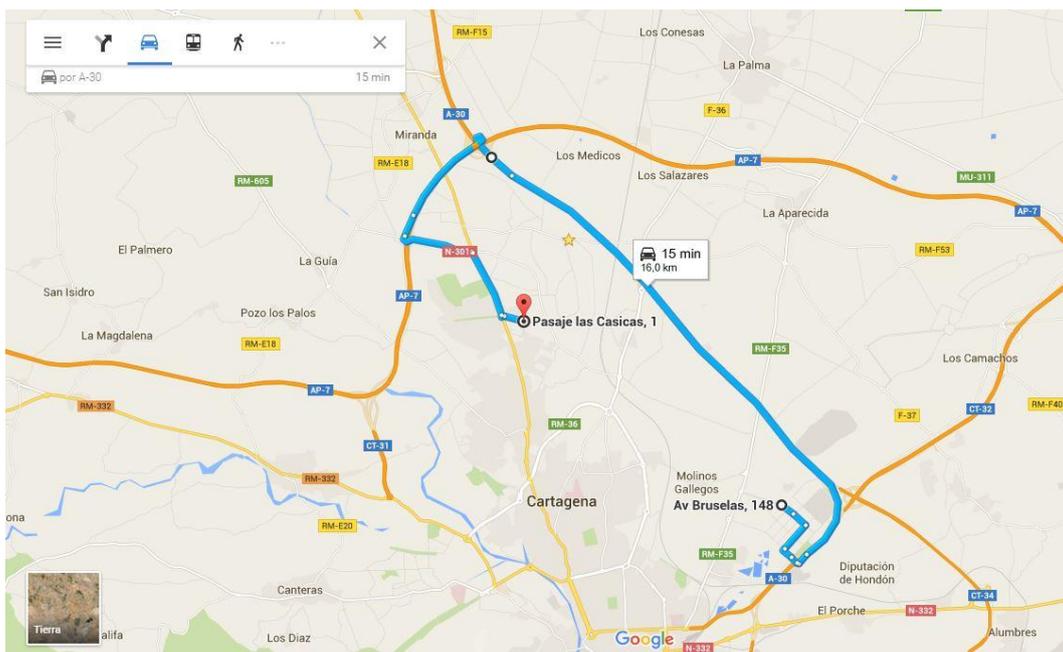


Ilustración 28. FUENTE: GOOGLE MAPS.

Una vez obtenida la distancia, se aplicará a la fórmula y se obtendrá el coeficiente corrector (u_2).

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 16 = 1,4$$

- c) Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

$$u_3 = 1$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

No se aplicará este coeficiente de ponderación, ya que no se encuentra en zonas de protección.

Por lo tanto una vez obtenidos todos los coeficientes para determinar el factor de localización se calcula:

$$Fl = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,2 \times 1,4 \times 1 = 1,68$$

Y una vez que se ha determinado el factor de localización se aplicará en la siguiente fórmula para obtener el valor final de la finca:

$$Vf = V \times Fl$$

$$Vf = 436.522,89 \text{ €/ha} \times 1,68 = 733.358,46 \text{ €/ha}$$

4.5. Cálculo del valor de las mejoras en la finca 38.764.

Una vez se ha obtenido el valor del suelo referido a hectáreas o m^2 , se pasará a calcular el valor de las mejoras que se encuentran en la finca.

Para el cálculo del valor de los elementos de mejora construidos o instalados que se consideran parte integrante de la finca, se utilizará la metodología indicada en el artículo 18 del citado Real Decreto RD 1492 /2011.

La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones, que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan

sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración, ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = Vr - (Vr - Vf)x \beta$$

Donde:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor final de la edificación, construcción o instalación, al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

El valor de reposición bruto, será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra, en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Para obtener el valor de mercado se utilizará lo dictaminado en la Orden de 27 de diciembre de 2013 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para 2014 (BORM DEL 31).

El valor final de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

La depreciación que sufren los bienes con el paso del tiempo, se calcularán de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 18 del RD 1492 /2011:

El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del RD 1492/2011, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{a + a^2}{2} \right] \times C$$

Donde:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III Del Real Decreto 1492/2011, (tabla 2).

- **Valor del vallado de la finca registral 38.764**

Parte de la finca se encuentra vallada (320m) mediante malla metálica galvanizada de 1,8m (tipo 50/14, luz de malla 50mm, diámetro del alambre 2.2 mm y peso 1.15 kg/m²), con postes metálicos galvanizados (peso aproximado 3.5 kg/poste) cada 3,5 metros, empotrados en hormigón, con un precio del metro lineal de 7,20.

Según la antigüedad de la valla era de 18 años, presentando una vida útil de 20 años (Anexo III del RD 1492/2011).

Como no se tiene la factura de la valla y los costes que nos indican las empresas de construcción de la zona varían mucho, se usarán los costes que anteriormente se han descrito en los precios medios de mercado, que están recogidos en la Orden de 27 de diciembre de 2013 de la Consejería de Economía y Hacienda. De la cual se obtiene esta tabla de valores de mercado para una valla:

Código	Clave	Descripción	
671	VE	Vallado postes madera alambre espino	3,00 euros/ML
672	VM	Vallado metálico, postes y malla galvanizados	7,20 euros/ML

La valla que se encuentra en la finca se ajusta a la descrita en el código 672 con un precio medio de mercado de 7.20€/ml. Por lo tanto y utilizando la fórmula:

$$V = V_r - (V_r - V_f)x \beta$$

$$V_r = C. E. M. + G. G. + B. I. + \text{PROYECTO} + \text{LICENCIA OBRA} + I. V. A$$

- (C.E.M.) Coste ejecución material de la valla = 320 m x 7,20 (€/ml) = 2.304€
- (G.G.) Gastos generales (14%). 2.340 * 14% = 327,6€
- (B.I.) Beneficio industrial (6%). 2.340 * 6% = 140,4€
- Coste de la redacción de proyecto + dirección de obra 10%. = 2340*0.1 = 234€
- Licencia de obra 4%*(C.E.C.) = 4%*(2.304+327,6+140,4) = 4%*2.772 = 110,88€
- (I.V.A.) Impuesto del valor añadido. (3.116,88) * 21% = 654,55€

$$V_r = 3.771,43€.$$

Respecto al VF de la valla, al final de su vida útil se venderá como chatarra. Se tendrá en cuenta el peso total aproximado (sin incluir puertas ni esquineras) así como el precio de la chatarra, (según consultas a las chatarrerías de la zona 0.24€/kg).

$$\text{Valla: } 320\text{m} \times 1.8\text{m} = 576\text{m}^2.$$

$$576\text{m}^2 \times 1,15\text{Kg/m}^2 = 662,4\text{Kg}$$

$$\text{Postes: } 90\text{ud} \times 3,5\text{Kg/Ud.} = 315\text{Kg}$$

$$\text{Puerta de acceso} = 180\text{Kg}$$

$$\text{Peso total en chatarra } 1.157,4\text{Kg} \times 0,24 \text{ €/kg} = 277,78 \text{ €}$$

$$V_f = 277,78€$$

$$V = V_r - (V_r - V_f)x \beta$$

$$V_{\text{valla}} = 3.771,43€ - (3.771,43€ - 277,78€)x (0,855) = 784.36€$$

- **Valor del pozo de la finca registral 38.764.**

En la finca se encuentra instalado un pozo con bomba sumergida de 8cv con su correspondiente transformador 10kw, con un valor de instalación de nuevo según las ofertas de instaladores de riego de la zona de 7.800€, sin incluir proyecto, licencias, ni el I.V.A.

La antigüedad del pozo es superior a 55 años, presentando una vida útil de 75 años Anexo III del RD 1492/2011, (Tabla 2).

Siguiendo el mismo criterio que en la valla se utilizará la misma metodología.

$$V = V_r - (V_r - V_f) \times \beta$$

$$V_r = C. E. M. + G. G. + B. I. + \text{PROYECTO} + \text{LICENCIA OBRA} + I. V. A$$

- **(C.E.M.) Coste de ejecución material del pozo = 6.500€**
- **(G.G.) Gastos generales (14%). $6.500 * 14\% = 910€$**
- **(B.I.) Beneficio industrial (6%). $6.500 * 6\% = 390€$**
- **Coste de la redacción de proyecto + dirección de obra 10%. = $6.500 * 0.1 = 650€$**
- **Licencia de obra $4\% * (C.E.C.) = 4\% * (6500 + 910 + 390) = 4\% * 7800 = 312€$**
- **(I.V.A.) Impuesto del valor añadido. $(8.450) * 21\% = 1.774,5€$**

$$V_r = 10.224,5€$$

Respecto al valor final del pozo se tomará el límite determinado en 10% del valor de reposición, ya que no se puede estimar el valor residual del pozo por no tener datos del peso del metal de la bomba, ni tener conocimientos de la cantidad de tubería metálica utilizada en su construcción.

$$V_f = 10.224,5€ * 10\% = 1.022,45€$$

Respecto a la antigüedad del pozo, siendo esta superior a 55 años y por lo tanto habiendo cumplido el 73% su vida útil, marcada por la normativa en 75 años, se tomará el valor indicado para el 73% de antigüedad y una conservación óptima (TABLA 3).

$$\beta = 0.6315$$

$$V = V_r - (V_r - V_f) \times \beta$$

$$V_{\text{pozo}} = 10.224,5€ - (10.224,5€ - 1.022,45€) \times (0.6315) = 4.413,4€$$

- **Valor del embalse de la finca registral 38.764.**

En la finca se encuentra un embalse de construcción rudimentaria, piedras de la zona unidas con mortero cemento y revestido interior de mortero cemento con una capacidad de 180m³.

El valor de reposición según las ofertas de constructores de embalses de la zona es de 4.440€, sin incluir proyecto, licencias, ni el I.V.A.

La antigüedad del embalse es superior a 55 años, presentando una vida útil de 20 años (Anexo III del RD 1492/2011).

Al igual que la mejora anterior se utilizará la misma metodología de cálculo.

$$V = Vr - (Vr - Vf) \times \beta$$

$$Vr = C. E. M. + G. G. + B. I. + PROYECTO + LICENCIA OBRA + I. V. A$$

- (C.E.M.) Coste de ejecución material del embalse = 3.700€
- (G.G.) Gastos generales (14%). 3700 * 14% = 518€
- (B.I.) Beneficio industrial (6%). 3700 * 6% = 222€
- Coste del proyecto + dirección de obra 10%. = 3700*0.1 = 370€
- Licencia de obra 4%*(C.E.C.) = 4%*(3700+518+222)=4%*4440=177.6€
- (I.V.A.) ; (3.700 + 518 + 222 + 370 + 177.6) * 21% = 1047.4€

$$Vr = 6.035€$$

Respecto al Vf del embalse se tomará el límite de terminado en 10% del valor de reposición.

$$Vf = 6.035€ * 10\% = 603,5€$$

Respecto a la antigüedad del embalse, siendo esta superior a 55 años y por lo tanto habiendo cumplido su vida útil, marcada por la normativa en 35 años, se tomará el valor indicado para el 100% de antigüedad y una conservación óptima (TABLA 3).

$$\beta = 1$$

$$V = Vr - (Vr - Vf) \times \beta$$

$$V_{embalse} = 6.035€ - (6.035€ - 603,5€) \times (1) = 603,5€$$

- **Valor de la nave de la finca registral 38.764.**

En la finca se encuentra una nave de construcción de bloque de hormigón prefabricado y estructura metálica, enlucido interiormente con mortero cemento, con cubierta de panel sándwich a dos aguas. La distribución interior es diáfana con una superficie de 96m².

El valor de reposición según las ofertas de constructores de naves agrícolas de la zona es de 280€/m², sin incluir proyecto, licencias, ni el I.V.A.

La antigüedad de la nave es de 16 años, presentando una vida útil de 30 años (Anexo III del RD 1492/2011) (TABLA 2).

$$V = Vr - (Vr - Vf) \times \beta$$

$$Vr = C. E. M. + G. G. + B. I. + \text{PROYECTO} + \text{LICENCIA OBRA} + I. V. A$$

- **(C.E.M.) Coste ejecución material de la nave = 280€/m² x 96m²=26.880€.**
- **(G.G.) Gastos generales (14%). 26.880€ * 14% = 3.763,20€**
- **(B.I.) Beneficio industrial (6%). 26.880€ * 6% = 1.612,80€**
- **Coste de la redacción de proyecto + dirección de obra 10%. = 26.880€ * 0.1 = 2.688€**
- **Licencia de obra 4% * (C.E.C.) = 4% * (26.880€ + 3.763,20 + 1.612,80) = 4% * 32.256 = 1.290,24€**
- **(I.V.A.); (26.880€+3.763,20+1.612,80+2.688+1.290,24) * 21% = 7.609,19€**

$$Vr = 43.843,43€$$

Respecto al Vf de la nave se tomará el límite máximo determinado en la Ley en 10% del valor de reposición.

$$Vf = 43.843,43€ * 10\% = 4.384,34€$$

Respecto a la antigüedad de la nave, siendo esta superior a 16 años y por lo tanto habiendo cumplido más de la mitad de su vida útil, marcada por la normativa en 30 años, se tomará el valor indicado para el 53% de antigüedad y una conservación óptima (TABLA 3).

$$\beta = 0.4055$$

$$V_{\text{nave}} = 43.843,43€ - (43.843,43€ - 4.384,34€) \times (0,4055) = 27.842,77€$$

4.6. Valor total del suelo y mejoras de la finca registral 38.764.

Una vez que se ha obtenido el valor del suelo y el valor de las mejoras se puede sumar y calcular el valor de la finca con todas las mejoras que se encuentran formando parte de ella, y se obtendrá la valoración real de la propiedad.

Para calcular el valor del suelo se aplicará al valor del suelo que se ha obtenido, el cual está referido a euros por hectárea, la superficie total de la finca en hectáreas:

$$V_{\text{SUELO}} = (733.358,46 \text{ €/ha} * 1'1047\text{ha}) = 810.141,09\text{€}$$

$$V_{\text{valla}} = 784,36\text{€}$$

$$V_{\text{pozo}} = 4.413,4\text{€}$$

$$V_{\text{embalse}} = 603,5\text{€}$$

$$V_{\text{nave}} = 27.842,77\text{€}$$

Asciende el valor de la finca 38.764, a la cantidad de 843.785,12 €.

OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON DOCE CENTIMOS DE EURO.

5. VALORACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 7.131.

Vista desde la fachada este de la parcela, en ella se observa que la finca se encuentra en explotación con un cultivo de almendros de secano, la parcela se encuentra en buen estado de conservación pero sin más mejoras que la propia explotación de almendros.



En primer lugar se mencionarán los cultivos y mejoras de la finca registral 7.131 a valorar:

- 2.610,83m² de suelo de uso agrícola plantado de almendros de secano.

La explotación de almendros es lo único que tiene la finca, además no se cuenta con registro de ingresos y gastos que nos puedan servir para obtener la renta real de la finca. Por lo tanto se utilizará el mismo método que en la finca anterior, con la salvedad de que en esta finca si existe explotación, por lo tanto, a la hora de capitalizar la renta se utilizará lo determinado en el artículo 12, apartado b del Real Decreto 1492/2011, del 24 de octubre, y se utilizará el tipo de interés general multiplicado por el coeficiente que le corresponda de la tabla incluida en el Anexo I del citado reglamento (tabla1).

5.1. Estudio de la renta anual del almendro de seco.

Al igual que en el caso anterior y al no tener registro de flujos de caja, se utilizarán las mismas fuentes y se realizará el mismo análisis. Pero en este caso no se realizará una media ponderada entre varios cultivos, sino que la renta teórica se estudiará únicamente para el tipo de cultivo que está implantado en la finca.

En la siguiente tabla se analizan y se desglosan las labores del cultivo del almendro variedad "Colorada" en el campo de Cartagena con un marco de plantación igual al de la finca 7m x 8m.

		OP:	78	Especie:	Almendro	Sistema Riego:	Secano	Marco Plantación:			7x8
		Comarca:	Cartagena	Variedad:	Colorada	Precio agua:	0 €/m4	Superficie:			1Ha
		maquinaria		materia prima		agua		trabajo			
fases/mes	labor	denominación	ext.horas	coste	Denominación	Uds.	coste	n'aplic	m3	coste	jornadas prop. ext. coste
Labores Iniciales/Poda											
Octubre	Labrar	tractor+grada	3,08	15,38							0,46 20,8
Noviembre	Labrar	tractor+grada	1,58	7,69							0,21 9,35
	Poda	tijeras									0,23 11,5
Labores Cultivo (Inicio-Floración)											
Enero	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	1	5	ACEITE de Verano	3	2,7				0,15 6,92
					OXICLORURO de Co	0,8	2,88				
					FOSALONE	0,5	9,87				
Abril	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	1	5	Mojante	1	1,8				0,15 6,92
					TIRAM 50	0,2	0,45				
					DIMETATO 40	0,3	2,19				
Labores Cultivo (Florac-Fructif)											

Mayo	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	1	5	Mojante	1	1,8	0,15	6,92		
					TIRAM 50	0,2	0,45				
					DIMETOATO 40	0,3	2,19				
Labores Cultivo (Fructif-Recolecc)											
Julio	Tratamiento Foliar	Tractor+Cuba	1	5	Mojante	1	1,8	0,15	6,92		
					METIL						
					OXIDEMETO	0,3	6,2				
Recolección											
Septiembre	Recolección							0,92	2,77	166	
Producción(kg/SupRef):		384,62	8,62	62,3		32,36		0	2,44	2,77	236
Ingresos Venta (€/Supref):		1340,72									

En la tabla siguiente se resumirán los gastos totales, así como la producción obtenida y el precio de venta de la producción, con todo ello se obtendrá la renta teórica de la tierra para este cultivo.

Producción final (Uds.)	384,62
Costes totales de la producción	579,93
1. Costes variables del ciclo productivo	330,16
1.1 materias primas	32,36
fitosanitarios	32,36
1.3 maquinaria propia	62,3
consumos de la maquinaria	43,08
conservación y mantenimiento	19,22
1.4 trabajo	235,5
trabajo propio	110,88
trabajo externo	124,62
2. Costes fijos / capital fijo	249,78
2.1 capital territorial	240,4
renta de la tierra	240,4
2.2 capital de explotación	9,38
costes de la maquinaria	9,02
amortizaciones	7,7
seguros	1,32
Costes totales de la producción	1,51
Ingresos totales de la producción	1376,78
ingresos por ventas	1340,72
subvenciones de capital	36,06
Rentabilidad de venta obtenido	3,58

5.2. Renta anual del cultivo del almendro de seco.

Se calculará la renta teórica de la explotación, de la misma manera que en el caso de la finca anterior según los datos publicados por el AMOPA (el estudio de Segura et al. 2006), ya que no se tiene un registro de flujos de caja para el cultivo de esta finca.

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la Explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

A continuación se resumen los datos extraídos de la tabla de cultivo de plantación de almendra Colorada en el Campo de Cartagena, los datos necesarios son los del coste de producción (C) y la venta (I). Esto dará una renta anual real para el cultivo (R).

Almendra Colorado de seco con marco de plantación 7x8m, con una producción de 384,62 Kg/ha.

Coste medio de la producción: 1,51€/Ud.

Rentabilidad de la venta obtenida: 3,58€/Ud.

Rentabilidad: 384,62 Kg/ha x 3,58 €/Kg = 1.376,94€/ha.

La renta de la finca se estima en 1.376,94€/ha.

5.3. Cálculo de la capitalización de la renta para la finca registral 7.131.

Una vez se ha obtenido la renta de la tierra se procederá, según dictamina el artículo 12 apartado b del Real Decreto 1492/2011, del 24 de octubre, y se utilizará el tipo de interés general multiplicado por el coeficiente que le corresponda de la tabla incluida en el Anexo I del citado reglamento (tabla 1 de este documento).

Se valorará utilizando el procedimiento de capitalización de las rentas potenciales del cultivo.

$$V = \frac{R}{r_2}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

*r*₂ = *r*₁ x coeficiente corrector.

Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, *r*₂, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general *r*₁ por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento (tabla 1).

$$r_2 = r * \text{Coeficiente corrector}$$

El tipo de interés general *r*₁ será el mismo establecido para la finca anterior y el coeficiente corrector seleccionado será el correspondiente a la categoría de tierras de labor de secano (tabla 1).

$$r_2 = 0,0083 * 0.49 = 0.004067$$

Una vez determinado el tipo de interés a utilizar para la capitalización, se obtendrá el valor del suelo usando la misma fórmula que para la finca anterior.

$$V.\text{suelo} = \frac{R}{r_2} = \frac{1.376,94\text{€}}{0.004067} = 338.564,05 \text{ €/ha}$$

5.4. Valor final de suelo de la finca registral 7.131.

Como en la situación anterior y de acuerdo con el artículo 27 del RD 1492/2011, la valoración final del suelo deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V x Fl$$

Donde:

Vf = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

Fl = Factor global de localización.

El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación, tomará como valor la unidad.

- a) El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[p_1 + \frac{p_2}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

p_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

p_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

A continuación se estudiarán las poblaciones que se encuentran en un radio de alcance de 4 km, en un radio de 40 km y posteriormente se obtendrá este factor de corrección.

En la siguiente imagen se ven las poblaciones en un radio de 4 km de la finca registral 7.131 parcela 344 del polígono 30.

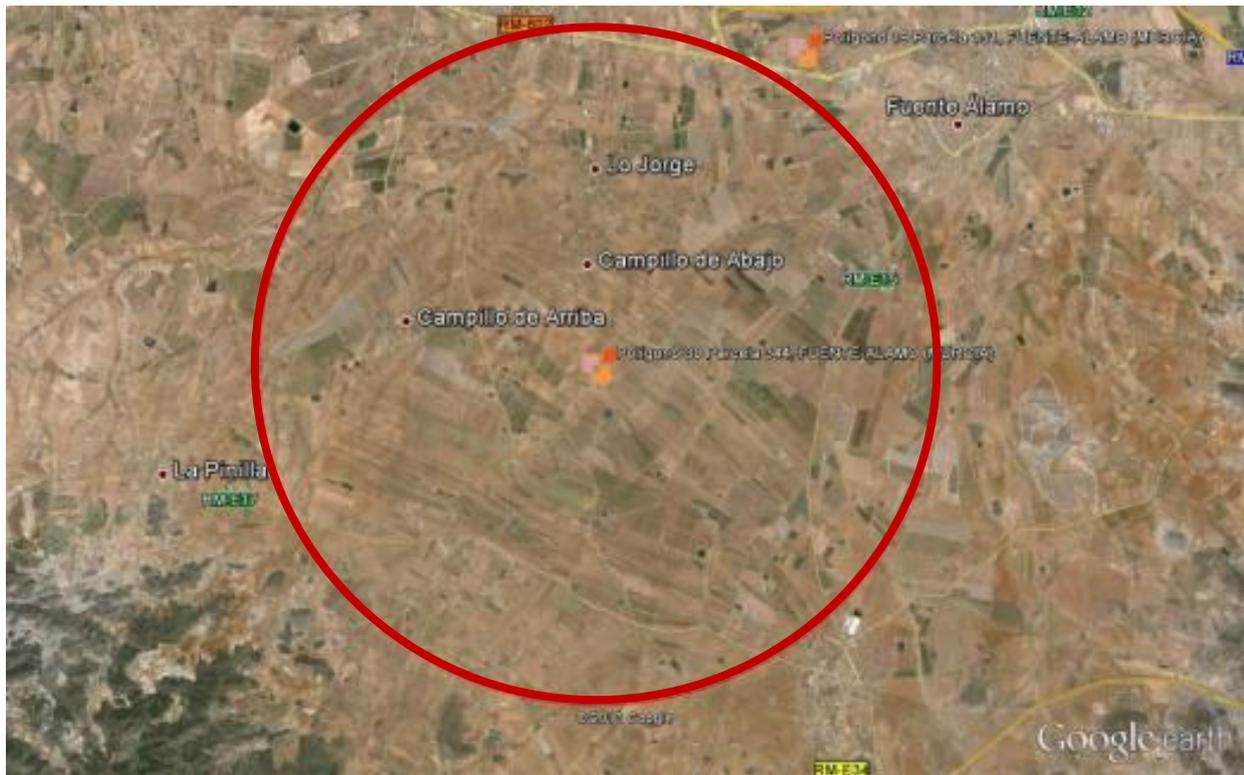


Ilustración 29 FUENTE: Google Earth

En la siguiente imagen se ilustran las poblaciones en un radio de 40 km.



Ilustración 30 FUENTE; Google Maps

Una vez estudiadas las poblaciones de cada zona se realizará la tabla siguiente para resumir los habitantes de cada núcleo de población.

Municipios a menos de cuarenta 40 km y más de 4 km de la finca registral 7.131:

Estudio de la población.		
	2013	
FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	8.139	
CUEVAS DE REYLLO	1.500	
CAMPILLO DE ABAJO	70	
LO JORGE	167	
LAS PALAS	2.328	
POBLACION EN UN RADIO DE 4km	12.204	12.204
LA UNION	19.263	
CARTAGENA	217.641	
FUENTE ÁLAMO	16.679	
MAZARRON	35.661	
TORRE PACHECO	33.575	
SAN JAVIER	32.786	
SAN PEDRO DEL PINATAR	24.102	
LIBRILLA	4.839	
ALHAMA DE MURCIA	21.182	
LOS ALCAZARES	15.735	
ALCANTARILLA	40.695	
ULEA	935	
TOTANA	30.549	
MURCIA	439.712	
MOLINA DE SEGURA	46.195	
ALBUDEITE	1.383	
POBLACION EN UN RADIO DE 40km	980.932	980.932
Población comprendida a más de 4km y menos de 40km		968.728

FUENTE: CREM (CENTRO REGIONAL DE ESTADÍSTICA DE MURCIA) Y PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES.

Para la obtención de los datos de población, se han consultado las páginas oficiales de los Ayuntamientos así como de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

De esta tabla se obtendrán los valores a aplicar en la fórmula para obtener u_1

(p_1) población en un radio de 4km:

✚ 12.204 habitantes.

(p₂) población a más de 4km y menos de 40km

$$+ 98.932 - 12.204 = 968.728 \text{ habitantes.}$$

Una vez obtenidas las poblaciones se podrá despejar la formula y obtener el factor corrector u₁.

$$u_1 = 1 + \left[12.204 + \frac{968.728}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000} = 1 + [335.113] \times 0.000001 = 1,34$$

- b) Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección u₂, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia en ningún caso será superior a 60 km.

Al igual que en la parcela anterior, para tener la distancia a centros de actividad comercial, primero se tendrá que averiguar donde se ubican los más cercanos a la finca, en este caso se considerará el centro de transformación de almendras que se encuentra en el Término Municipal de Fuente Álamo.

En la imagen siguiente se observa el recorrido más fácil para el vehículo de transporte, desde la finca hasta las naves, se recorrerá una distancia aproximada de 13km.

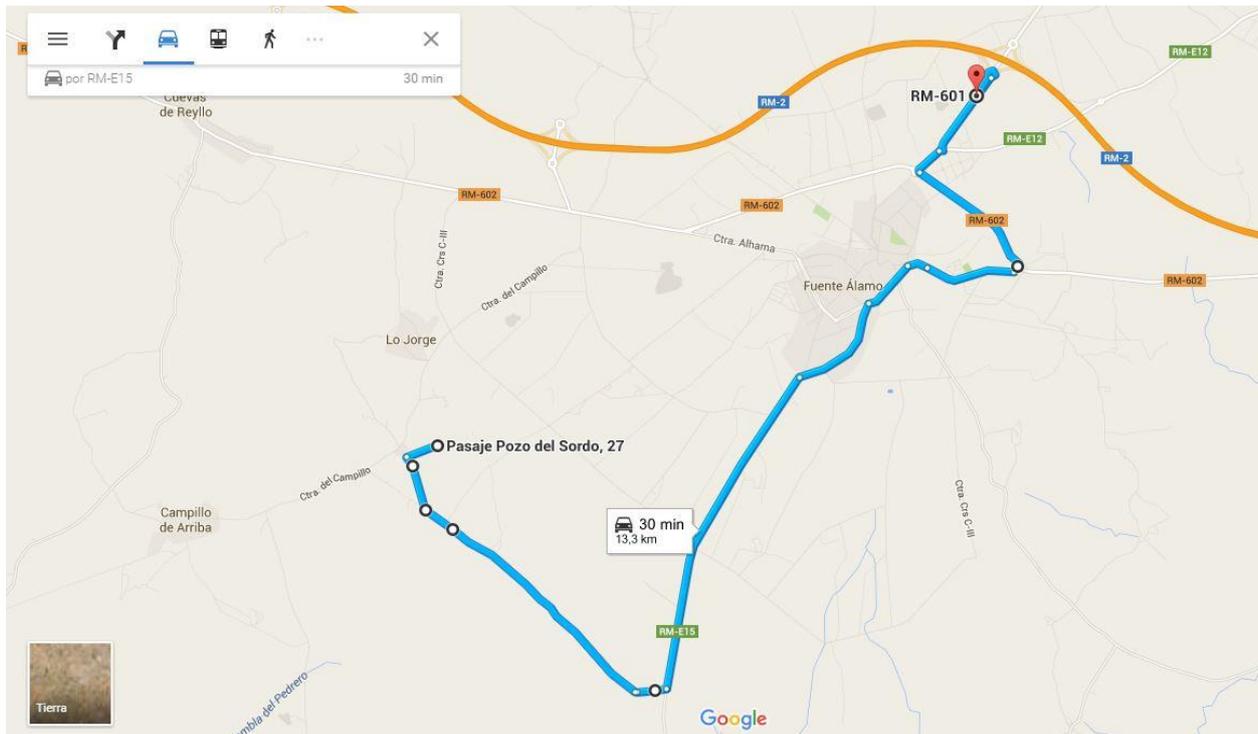


Ilustración 31. FUENTE: GOOGLE MAPS.

Una vez obtenida la distancia, se aplicará a la fórmula y se obtendrá el coeficiente corrector.

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 13 = 1,47$$

- c) Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

No se aplicarán los coeficientes de ponderación referentes a la cercanía a lugares de calidad ambiental o paisajística, ya que las zonas de protección perjudican los potenciales cultivos por intromisión de flora o fauna protegida, ya que la parcela es de uso agrícola y no urbanístico.

Una vez se han obtenido los factores correctores se obtendrá el coeficiente de localización (FI).

$$Fl = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,34 \times 1,47 \times 1 = 1,97$$

Una vez se obtiene el factor corrector de localización ya se puede calcular el valor final de la finca, aplicando el mismo formulario que en la finca anterior.

$$Vf = V \times Fl$$

$$Vf = 338.564,05 \text{ €/ha} \times 1,97 = 666.971,18 \text{ €/ha}$$

$$Vf_{\text{SUELO}} = (666.971,18 \text{ €/ha} * 0,261083\text{ha}) = 174.134,84\text{€}$$

Valor total de la finca registral 7.131 parcela 344 del polígono 30 = 174.134,84€

Asciende el valor de la finca en estudio, a la cantidad de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EUROS.

6. VALORACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 10.670.

Para la valoración de la siguiente finca se utilizará el método determinado en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, concretamente en el artículo 24 del capítulo IV en el que se determina, como realizar la tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

En primer lugar se tendrá en cuenta que, en la finca se encuentran construidas dos viviendas independientes, y que la intención final del solicitante, es la de realizar la segregación de esta finca en dos propiedades cada una con una vivienda.

Por lo que se realizará por separado la valoración de las dos viviendas y posteriormente se realizará la segregación de la finca matriz.

6.1. Observaciones.

Se ha realizado visita al inmueble para la toma de fotografías, medición del inmueble, y levantamiento topográfico. Los planos han sido realizados según los datos obtenidos.

La edad de la vivienda se ha obtenido según inspección visual de la misma, e información del propietario, aunque la edad también se puede cotejar con los datos que recen en el registro catastral.

Se adjunta plano de levantamiento topográfico realizado en el anexo planos finca registral 10.670.

6.2. Descripción y situación de las viviendas.

Se trata de dos viviendas individuales separadas por patios exteriores, las viviendas están construidas en planta baja sin sótano ni bohardilla. La orientación es sureste.

La vivienda 1 se encuentra distribuida en entrada recibidor al salón, comedor, 3 dormitorios, cocina y baño.

La vivienda 2 se encuentra distribuida en entrada, recibidor al salón, comedor con cocina integrada, 2 dormitorios y baño.

Las dos viviendas se encuentran situadas en San Isidro, Término Municipal de Cartagena.

La antigüedad del inmueble según información obtenida del propietario e inspección visual de los técnicos redactores del presente informe es de más de 90 años.

Las dos viviendas tienen acceso a la vía principal, carretera asfaltada y urbanizada.

✚ SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS SOBRE FOTOGRAMETRIA AEREA.

- Vivienda 1 de la finca registral nº 10.670



Ilustración 32 FUENTE; Cartomur, Ortofoto de 2009

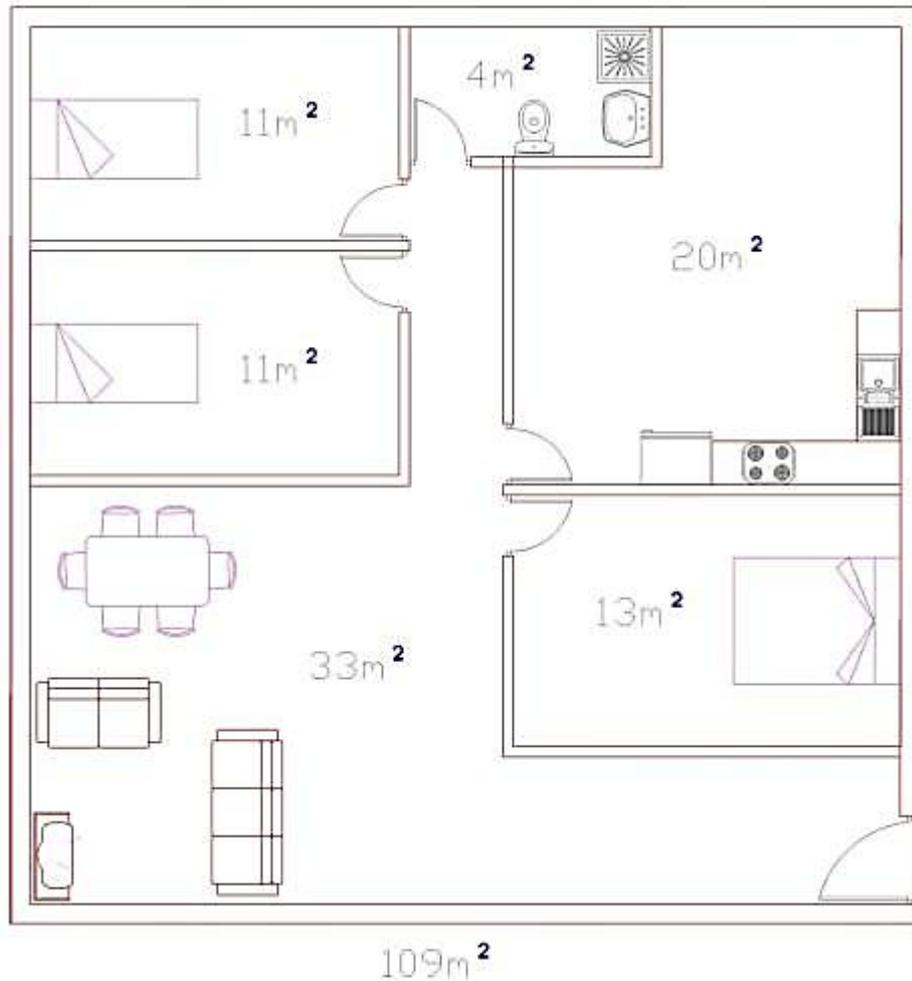
- Vivienda 2 de la finca registral nº 10.670



Ilustración 33 FUENTE; Cartomur, Ortofoto de 2009

✚ CROQUIS DE LA VIVIENDA 1

A continuación se representa gráficamente la distribución interior de la vivienda, donde se puede ver que tiene una distribución normal, por medio de pasillo central y estancias a ambos lados.



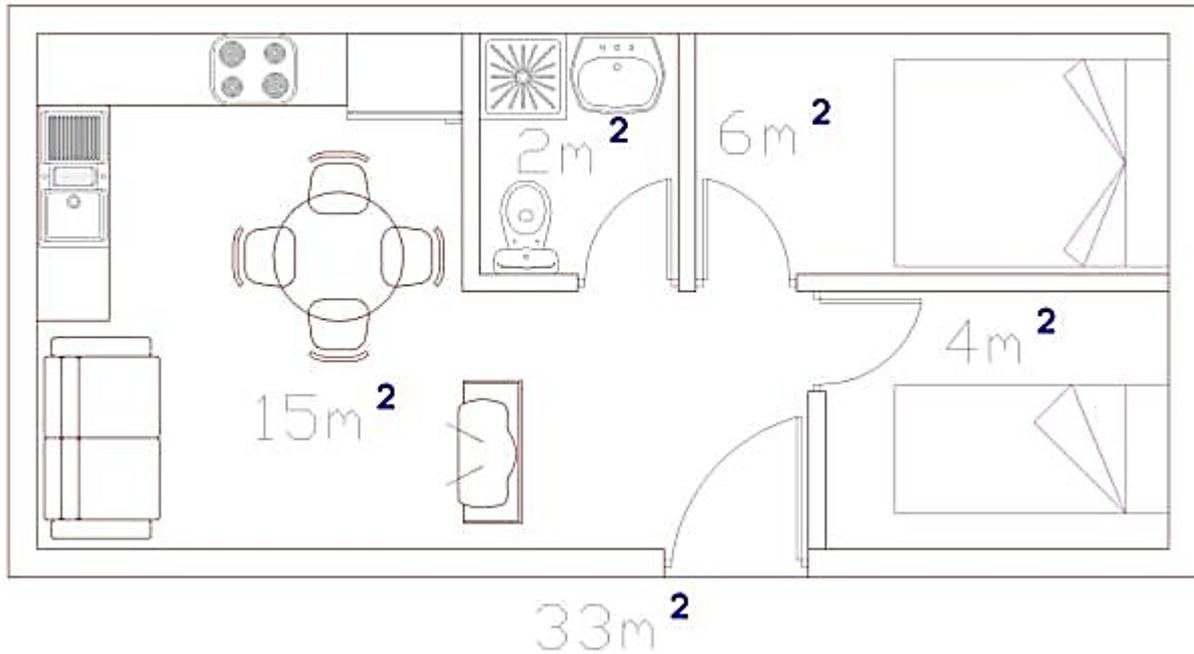
✚ CUADRO DE SUPERFICIES DE LA VIVIENDA 1

Según el cuadro de superficies se puede observar que la vivienda tiene una superficie construida de 109m².

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL
Dormitorio 1	13m ²
Dormitorio 2	11m ²
Dormitorio 3	11m ²
Zona de lavado	4m ²
Cocina	20 m ²
Total Superficie útil vivienda	99m²
Total Superficie construida	109m²

✚ CROQUIS DE LA VIVIENDA 2

Al igual que con la vivienda 1, a continuación se representa gráficamente la distribución interior de la vivienda, donde se puede ver que tiene una distribución central, debido a su reducida superficie construida, la distribución a los diferentes departamentos se realiza desde el mismo salón.



✚ CUADRO DE SUPERFICIES VIVIENDA 2

Según el cuadro de superficies se puede observar que la vivienda tiene una superficie construida de 33m²

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL
Aseo	2m ²
Dormitorio 1	6m ²
Dormitorio 2	4m ²
Zona de lavado	2m ²
Cocina comedor	15 m ²
Total Superficie útil vivienda	28m²
Total Superficie construida	33m²

6.3. Reportaje fotográfico de las viviendas.

En las imágenes siguientes se ilustra el estado de conservación de las viviendas, así como los acabados tanto interiores como exteriores. Estas imágenes también servirán para poder comparar y garantizar que las viviendas objeto del muestreo sean de similares características constructivas.

Fachada principal vivienda 1



**Ilustración 34 FUENTE: PROPIA
(FACHADA PRINCIPAL)**

Salón vivienda 1



**Ilustración 36 FUENTE: PROPIA
(ENTRADA)**

Fachada principal vivienda 2



**Ilustración 35 FUENTE PROPIA
(FACHADA PRINCIPAL)**

Dormitorio de la vivienda 2



**Ilustración 37 FUENTE: PROPIA
(DORMITORIO 1)**

Dormitorio de la vivienda 2

**Ilustración 38 FUENTE: PROPIA (DORMITORIO 2)**

Baño de la vivienda 2

**Ilustración 39 FUENTE: PROPIA (BAÑO)**

6.4. Estudio de mercado y obtención de testigos.

Para el estudio de mercado se escogerán seis testigos lo más parecidos y homogéneos posibles, obtenidos de portales de internet e inmobiliarias de la zona.

Varias de las viviendas seleccionadas están incluidas en las ofertas de inmobiliarias cercanas, y aunque no han vendido directamente todas las viviendas usadas en el muestreo, si pueden certificar que el precio de la transacción o el precio de oferta, es el mismo que se ha considerado para los comparables.

Tras la toma de datos de estos testigos, se ha elaborado un cuadro de homogeneización de precios.

Para esta homogeneización, se ha tenido en cuenta, en primer lugar su situación, que sean cercanas, también se ha tenido en cuenta la longitud de la fachada, la superficie, las características constructivas, calidades y estado de conservación del inmueble.

✚ TESTIGO Nº 1.

Se trata de una vivienda en planta baja situada en San Isidro, cercana al inmueble a valorar. Con una superficie de 100m², 4 dormitorios, un aseo, patio, cocina, bien conservada y reformada. Valorada en 72.800€.



Ilustración 40 FUENTE: WWW.IDEALISTA.COM y Gestión Inmobiliaria Asensio.

✚ TESTIGO Nº 2

Se trata de una vivienda en planta baja adosada, ubicada en La Magdalena. La vivienda se compone de 3 dormitorios y un baño, de calidades similares, 123m² construidos, con una valoración de 53.900€.



Ilustración 41 FUENTE: WWW.IDEALISTA.COM y Gestión Inmobiliaria Asensio.

+ TESTIGO Nº 3

Se trata de una vivienda en planta baja adosada, ubicada en El Palmero. Consta de 3 dormitorios, salón, cocina y aseo, 82m² construidos. Las calidades son algo mejores. Con una valoración de 48.479€.



Ilustración 42 FUENTE: WWW.IDEALISTA.COM y Gestión Inmobiliaria Asensio.

+ TESTIGO Nº 4

Se trata de una vivienda en planta baja, ubicada en La Magdalena. Con una superficie de 156m², 4 dormitorios, 2 baños, cocina, comedor y almacén y calidades similares, con una valoración de 55.000€.



Ilustración 43 FUENTE: MILANUNCIOS

✚ TESTIGO Nº 5

Se trata de una vivienda en planta baja, en Pozo Los Palos, 4 dormitorios, 1 baño, cocina, salón comedor y 176m². El precio es de 120.000€. Excelentes calidades.



Ilustración 44 FUENTE: MILANUNCIOS

✚ TESTIGO Nº 6

Se trata de una vivienda en planta baja, cerca de Pozo Los Palos, 2 dormitorios, un baño, cocina, salón comedor. 90m² construidos. El precio es de 35.000€. Mejores calidades que las del inmueble a valorar.



Ilustración 45 FUENTE: WWW.IDEALISTA.COM y Gestión Inmobiliaria Asensio.

6.5. Valor de las viviendas de la finca registral 10.670.

A continuación se pasará a obtener un valor de mercado, utilizando los testigos seleccionados.

Para poder obtener un valor de mercado referido a un precio por m² construido, se realizará primero un cuadro resumen de homogenización de los valores de cada testigo.

En este cuadro se utilizarán cinco factores principales para equiparar los precios de oferta que cada uno tiene, para que sean lo más similares posibles a las viviendas que se intentan valorar:

1. Características constructivas:

Este índice está basado en la similitud de los materiales y métodos constructivos utilizados entre la casa testigo y la vivienda a valorar dándole un valor entre 1 a los más parecidos y 0.7 al menos similar.

2. Antigüedad:

Se obtiene dando igualmente un valor entre 1 y 0.7 según la diferencia que hay entre la edad de las viviendas a valorar y la edad de la vivienda más alejada de los testigos.

3. Fachada:

Este índice ira en función a la similitud estética de la fachada con un valor igualmente entre 1 y 0.7.

4. Superficie:

Se distribuirá un valor entre 1 y 0.7 según la diferencia que haya entre las viviendas testigo y la vivienda a valorar.

5. Situación:

Este coeficiente ira en función de la lejanía a la vivienda a valorar adjudicando un valor entre 1 y 0.7 según la diferencia a la más alejada.

CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES

Con el siguiente cuadro se establecerán los valores a cada vivienda testigo para obtener un valor promedio por m².

Testigo	Situación	€/m ²	Caract Const	Antigüedad	Fachadas	Superf	Situación	Media
Nº1	San Isidro	728,00	0,7	0,7	0,7	100 m ²	0,7	0,7
Nº2	La Magdalena	438,21	0,9	0,9	0,9	123 m ²	1	0,92
Nº3	El Palmero	591,20	0,8	0,85	0,85	72 m ²	0,8	0,82
Nº4	La Magdalena	352,56	0,9	1	1	156 m ²	1	0,97
Nº5	Pozo Los Palos	681,81	0,7	0,8	0,8	176 m ²	0,7	0,75
Nº 6	Pozo Los Palos	388,88	0,9	1	1	90 m ²	0,85	0,93
							Coef Homg	0,84

Tabla 4: Cuadro de homogeneización.

6.5.1. Valoración económica de la vivienda de San Isidro, “vivienda 1”.

Tras el estudio de mercado de los testigos encontrados, el estudio de su situación y las características influyentes en el precio se establece el justiprecio de esta vivienda en:

El precio medio del metro cuadrado se obtendrá de la media de los valores de las muestras:

$$\frac{728,00 + 438,21 + 591,20 + 352,56 + 681,81 + 388,88}{6} = 530,11€/m^2$$

El valor de homogenización se obtendrá de la media de los valores de homogenización de las muestras:

$$\frac{0,7 + 0,92 + 0,82 + 0,97 + 0,75 + 0,93}{6} = 0,84$$

$$109m^2 \times 530,11€/m^2 \times 0,84 = 48.536,87€$$

El valor estimado de la vivienda unifamiliar ubicada en San Isidro, con una superficie construida de 109m², y con un valor homogéneo de QUINIENTOS TREINTA EUROS CON ONCE CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado construido, obtiene un valor TOTAL DE **CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO (48.536,87€)**.

6.5.2. Valoración económica de la vivienda de San Isidro, “vivienda 2”.

Tras el estudio de mercado de los testigos encontrados, el estudio de su situación y características influyentes en el precio se establece el justiprecio de esta vivienda en:

$$33\text{m}^2 \times 530,11\text{€/m}^2 \times 0,84 = 14.694,65\text{€}$$

El valor estimado de la vivienda unifamiliar ubicada en San Isidro, con una superficie construida de 33m², y con un valor homogéneo de QUINIENTOS TREINTA EUROS CON ONCE CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado construido, obtiene un valor TOTAL DE **CATORCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO. (14.694,65€).**

7. SEGREGACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 10.670.

En este documento se describirá el método para realizar una segregación de finca para poder presentarla en la autoridad competente que en este caso es el ayuntamiento de Cartagena.

El expediente de segregación en el ayuntamiento se iniciará presentando una memoria descriptiva. Tal y como a continuación se pasará a redactar:

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PARCELACIÓN.

Con fecha 19 de Diciembre de 2014 el propietario Don Xxx nos solicita el levantamiento topográfico de la finca registral 10.670 así como la toma de datos necesarios para posteriormente realizar el pertinente informe de segregación para iniciar el expediente de segregación de la finca.

Para lo cual se realiza visita presencial a la finca.

La finalidad del presente informe es la de realizar un levantamiento topográfico y una segregación de la actual finca matriz en suelo urbano, en dos fincas con dos edificaciones independientes.

7.1. Descripción de la finca.

7.1.1. Datos de la finca.

Se procede a describir la finca matriz según reza en Registro de la Propiedad de Cartagena Nº 1 Inscripción: Tomo 2.691, Sección 3ª, Libro 964, Folio 166, de la finca registral nº 10.670

<< “Urbana.- Dos edificios de planta baja, situado en el paraje de San Isidro, diputación de La Magdalena, del término municipal de Cartagena, que ocupa una superficie edificada de ciento cuarenta y dos metros, distribuida en diferentes dependencias, siendo la útil de ciento veintisiete metros cuadrados. La parcela de terreno en

donde está enclavado ocupa una superficie de dieciséis áreas, cincuenta y seis centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: norte, Xxxxxx; este, herederos de Xxxxxx; sur, camino; y oeste, finca de Doña Xxxxxxxxxxxx Xxxxx. IDUFIR: 30013000324961.” >>

7.1.2. Ortofotos históricas de la parcela.

En esta Ortofoto de 1981 se puede observar que, la finca matriz es de las primeras viviendas en formar parte del núcleo rural, también se puede observar que solo la compone una vivienda.



Ilustración 46 FUENTE; CARTOMUR. ORTOFOTO DE 1981

En la siguiente ortofoto de 2002 ya se puede ver el núcleo de población más edificado, y que la finca ya se compone de dos viviendas principales, delimitadas por un vallado perimetral.



Ilustración 47 FUENTE; CARTOMUR. ORTOFOTO DE 2002

En la siguiente ortofoto de 2007 ya se puede ver el núcleo de población completamente urbanizado, incluso se observa que ha sido asfaltado y urbanizado el acceso a la vivienda 2, la cual se pretende segregar de la finca matriz.



Ilustración 48 FUENTE; CARTOMUR. ORTOFOTO DE 2007

7.1.3. Situación actual de la parcela.

📍 Ubicación y datos catastrales:

La parcela se encuentra en el entorno urbano de San Isidro, rodeado de diferentes parcelas, construcciones colindantes y lindando en su fachada sur con la carretera E16.

Las coordenadas de la parcela son:

- Coordenadas U.T.M. Datum ED50 Huso 30N: 669218; 4169450

Registro catastral de la parcela:

- 001000800XG66H0001HT Urbana

Dirección:

- Paraje Ermita de San Isidro Dehesa La Magdalena Nº: 14 Cartagena. Murcia.

Levantamiento topográfico:

Se procede a describir la parcela según los resultados del levantamiento topográfico:

La finca matriz linda:

Al norte con: Las parcelas; 001000600XG66H, 000500700XG66H, 000501600XG66H.

Al sur con: Carretera E16.

Al oeste con: La parcela 001000700XG66H

Al este con: La parcela 51016A008003880000AK

Recorridos los lindes de la parcela, y el contorno de las construcciones, los resultados obtenidos son:

La superficie total de la parcela medida es de 1.661m².

Los resultados anteriormente descritos quedan reflejados en los planos adjuntos a este documento en el anexo planos.

7.2. Descripción física de la segregación resultante.

La parcela que se pretende segregar tiene una cabida de 1.661m², que actualmente se encuentran separadas por la valla con murete descritas anteriormente en la finca matriz.

El resultado que se obtendrá de dicha segregación será:

Una parcela de cabida 689m², que linda con la carretera E16 al sur en una longitud de 20,39ml de fachada y 37,73ml de fondo, al norte linda con parcela que se segrega, al este con parcela que se segrega, al oeste con parcela 001000700XG66H (anexo de planos).

Y otra parcela de cabida 972m² que linda al sur con parcela 51016A008003880000AK y con camino de acceso en 5,00ml de fachada y una profundidad de 35,34ml, al norte linda con las parcelas; 001000600XG66H, 000500700XG66H, 000501600XG66H. Al este con la parcela 51016A008003880000AK. Y al oeste con la parcela que se segrega (anexo de planos).

7.3. Descripción de las normas urbanísticas de aplicación.

7.3.1. Descripción del planeamiento municipal.

Datos obtenidos de la base de datos de la propuesta de Texto Refundido de la aprobación definitiva de la Revisión del PGMO aprobada por Pleno (versión 12.2).

1. Clase del suelo:

Suelo urbano.

2. Categoría del suelo:

Urbano de núcleo rural.

3. Denominación del ámbito:

RSI: San Isidro

4. Condiciones particulares:

No se han encontrado condiciones particulares para este ámbito.

5. Origen del ámbito:

Revisión del Plan General Municipal de Ordenación (2008-0001).

6. Ordenación del ámbito:

El ámbito no está ordenado.

7. Plano de clasificación:

Plano de clasificación 0504. ANEXO PLANOS

7.3.2. Normas urbanísticas de aplicación.

Como se puede observar en los planos añadidos y como reza en la lista del anejo 1 de las normas urbanísticas particulares para ámbito de suelo urbano versión 2012.1 la parcela se clasifica como suelo urbano de núcleo rural ámbito RSI, así que se remitirá a la norma de aplicación sobre suelos urbanos de núcleo rural que fija:

Según las normas urbanísticas generales versión 2012.2, en su título 2, régimen urbanístico del suelo, en su apartado 2.1.4

<< Rige:

2.1.4. SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

1. Suelo urbano de núcleo rural es aquel que el plan califica como tal por tratarse de terrenos en los que existen agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria y constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y vinculado a las actividades del sector primario.

2.1.4.1. SOLAR EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

1. Es aquella parcela o agrupación de parcelas de suelo urbano de núcleo rural que es apto para la edificación y cuya urbanización cumple con los requisitos exigidos en las normas de urbanización de este plan para este suelo.

2. La parcela deberá tener acceso rodado directo desde viario público existente, con un frente mínimo al mismo de 5 metros.

3. Los servicios mínimos requeridos en estos núcleos son: acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica, alumbrado público y saneamiento por sistema de oxidación total.

4. Las obras de urbanización necesarias para completar las indicadas anteriormente con respecto a las existentes, se ejecutarán por el solicitante de la edificación. >>

Nuestra finca cumple la definición de suelo urbano núcleo rural, por lo cual se utilizará lo determinado en este apartado del reglamento, para la segregación de la finca y que así continúe tras la segregación cumpliendo las directrices aquí descritas.

Las delimitaciones de los suelos urbanos de núcleo rural figuran en los planos de clasificación urbanística.

Para que las fincas resultantes sigan cumpliendo con los requisitos para mantener la clasificación de suelo urbano núcleo rural se cumplirán los requisitos marcados en el siguiente apartado de estas normas urbanísticas.

<< 2.1.4.2. CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

1. *Se admiten únicamente los usos vinculados al sector primario tradicional, es decir:*

- *Viviendas unifamiliares, en parcela independiente, no admitiéndose edificaciones en régimen de propiedad horizontal.*
- *Otros usos como talleres agrícolas o artesanos, almacenes de aperos o similares.*
- *Servicios elementales de la vida comunitaria como parroquias, locales sociales, etc.*
- *Casas rurales y alojamientos turísticos regulados por la normativa turística para el medio rural.*

2. *La línea del vallado o de la edificación se situará, como mínimo, a 4 metros del eje del camino o caminos públicos colindantes, salvo casos particulares de edificios situados en parcelas entre medianeras, con edificación que forme un frente consolidado a uno o ambos lados de dicha parcela, en cuyo caso se ajustará a la alineación existente. La parte de terreno que resulte entre esta alineación y el límite de la parcela inicial se cederá al Ayuntamiento para su incorporación al viario público. En ningún caso podrá generarse viario de nueva apertura.*

3. *La edificación deberá respetar las distancias de protección de cauces y comunicaciones, así como los caminos tradicionales y las salidas naturales de aguas.*

4. *Los cerramientos o vallados de fincas tendrán una altura máxima de 2,30 metros en cada parte del terreno, con materiales preferentemente autóctonos. La parte inferior ciega no superará la altura de 1,30 metros, completándose con protecciones diáfanos, pantallas vegetales o elementos semejantes.*

5. *La superficie edificable máxima será de 200 m² construidos por vivienda o de 500 m² para otros usos de entre los permitidos, solucionando siempre en el interior de la finca las necesidades de aparcamiento que genere.*

6. *La altura máxima de la edificación es de dos plantas o 7 metros, medidos sobre la rasante natural del terreno. >>*

Una vez se ha asegurado que tras la segregación de la finca, cada una de ellas, sigue cumpliendo lo determinado en esta norma, se comprobará que la segregación de la superficie también cumple la siguiente norma urbanística:

<< 2.1.4.3. DIVISIÓN DE FINCAS EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

1. *No podrán fraccionarse fincas donde resulten unidades de terreno inferiores a 500 m², descontando la superficie de cesión para viales que resulte en función de las condiciones de uso y volumen del apartado anterior.*

2. *Tanto la finca matriz como la segregada deberán disponer de acceso independiente con frente mínimo de 5 metros a viales públicos existentes. Sobre la parcela no se aplica ninguna condición particular como así reza en el anejo 11 de las normas urbanísticas particulares para ámbito de suelo urbano. No habiendo ficha urbanística de la parcela.>>*

Una vez realizadas las comprobaciones referentes al cumplimiento de las directrices para la aceptación de la segregación solicitada, se ruega tengan en acuerdo la aprobación de la solicitud de segregación de finca, tal y como reza en los planos anexos donde se grafía la finca matriz y las fincas resultantes.

8. ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS VALORACIONES SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS UTILIZADO.

Tras haber realizado las valoraciones de las fincas se observa que los valores obtenidos son bastantes elevados por ello se realiza un comparativo de los resultados obtenidos, cumpliendo toda la reglamentación que determina el Real Decreto 1492/2011, del 24 de octubre, y los resultados que se obtendrían si en el momento de la capitalización de la renta, se sustituyera el tipo de interés determinado por otro más común.

Los tipos de capitalización que se toman como referencia suelen estar entre el 3% y el 4% que son los tipos de interés bancarios más comunes, aunque en la actualidad están muy bajos.

Con esta comparación se pretende determinar si realizando los cálculos basándonos en lo determinado en este reglamento, los valores obtenidos son, realistas o se separan demasiado de los precios que se manejan en el mercado actual de compraventa, tanto en suelo rústico como en fincas urbanas.

8.1. Cálculo de la Capitalización de la renta para la finca registral 38.764.

En los siguientes cálculos se puede observar el resultado obtenido si se utilizara un tipo de interés diferente al que rige actualmente en el mercado actual.

Se tomará como tipo de interés medio 3,5%

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

$$R_0 = \frac{10.869,42}{3} = 3.623,14€/ha$$

$$V = \frac{R_0}{r_1} = \frac{3.623,14}{0,035} = 103.518,29€/ha$$

$$Vf = V \times Fl$$

$$Fl = u_1 \times u_2 \times u_3$$

$$u_1 = 1 + \left[p_1 + \frac{p_2}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000}$$

$$u_1 = 1 + \left[138.430 + \frac{241.277}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000} = 1,2$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 17,5 = 1,4$$

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

$$u_3 = 1$$

$$Fl = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,2 \times 1,4 \times 1 = 1,68$$

$$Vf = 103.518,29 \text{ €/ha} \times 1,68 = 173.910,72 \text{ €/ha}$$

$$Vf_{SUELO} = (173.910,72 \text{ €/ha} * 1,1047 \text{ ha}) = 192.119,17 \text{ €}$$

8.2. Valor total del suelo y mejoras de la finca registral 38.764.

$$Vf_{SUELO} = 192.119,17 \text{ €}$$

$$V_{valla} = 784,36 \text{ €}$$

$$V_{pozo} = 4.413,4 \text{ €}$$

$$V_{embalse} = 603,5 \text{ €}$$

$$V_{nave} = 27.842,77 \text{ €}$$

$$V_{TOTAL} = 225.763,20 \text{ €}$$

Asciende el valor de la finca en estudio, a la cantidad de (225.763,20 €) DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON VEINTE CENTIMOS DE EUROS.

8.3. Cálculo de la Capitalización de la renta para la finca registral 7.131.

$$V = \frac{R}{r_2}$$

$$r_2 = r * \text{Coeficiente corrector}$$

$$r_2 = 0,035 * 0,49 = 0,01715$$

$$V. \text{suelo} = \frac{R}{r_2} = \frac{1.376,94\text{€}}{0,01715} = 80.288,05 \text{ €/ha}$$

$$Vf = V x Fl$$

$$Fl = u_1 x u_2 x u_3$$

$$u_1 = 1 + \left[p_1 + \frac{p_2}{3} \right] x \frac{1}{1.000.000}$$

$$u_1 = 1 + \left[12.204 + \frac{968.728}{3} \right] x \frac{1}{1.000.000} = 1 + [335.113] x 0,000001 = 1,34$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 x d$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 x 13 = 1,47$$

$$u_3 = 1,1 + 0,1 x (p + t)$$

$$Fl = u_1 x u_2 x u_3 = 1,34 x 1,47 x 1 = 1,97$$

$$Vf = 80.288,05 \text{ €/ha} x 1,97 = 158.167,45 \text{ €/ha}$$

$$Vf_{SUELO} = \left(158.167,45 \text{ €/ha} * 0,261083ha \right) = 41.294,83\text{€}$$

Asciende el valor de la finca en estudio, a la cantidad de (41.294,83€) CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS DE EURO.

9. CONCLUSIONES.

Tras realizar los estudios de valoración de las diferentes parcelas de uso agrícola y de los inmuebles, con los siguientes resultados resumidos:

- ✚ Finca 38.764 de El Bohío. (Cartagena). = 843.785,12€.
- ✚ Finca 7.131 de Los Pontones. (Fuente Álamo). = 174.134,84€.
- ✚ Finca 10.670:
 - Vivienda 1 = 48.536,87 €.
 - Vivienda 2 = 14.694,65 €.

Se observa que los resultados obtenidos sobre las parcelas de uso agrícola son muy elevados, según el método de capitalización de rentas y usando el tipo de interés fijado según exige el Real Decreto 1492/2011 al que ampara este método.

Esta apreciación es personal, ya que es conocido que actualmente las fincas de la zona del campo de Cartagena tienen un promedio de compraventa de entre 3 y 9 €/m² y los resultados que se han obtenido son de 73,34 y 66,70 €/m².

Como comparativo, se ha realizado la valoración de las mismas parcelas pero aplicando un tipo de interés promedio de 3,5%, no el tipo de interés de aplicación en la fecha concreta del estudio de valoración como nos indica el Real Decreto 1492/2011, arrojando unos valores en relación a las parcelas agrícolas muy inferiores:

- ✚ Finca 38.764 de El Bohío. (Cartagena). = 225.763,20 € o 17,39 €/m².
- ✚ Finca 7.131 de Los Pontones. (Fuente Álamo). = 41.294,83 € o 15,82€/m².

Aplicando el tipo de interés del 3,5%, se obtiene un valor más real y aproximado, aunque no es el valor medio de compra venta, esto es debido en gran medida a que los precios de compraventa, actualmente, se encuentran en unos valores muy bajos, debido en gran parte al elevado número de fincas en venta y los pocos interesados en comprar fincas en suelo rústico o viviendas en núcleos rurales.

10. BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA.

- ✚ Alonso, R.; Iruretagoyena, M.T., (1995). "Valoración Agraria Conceptos, Métodos y Aplicaciones". Ediciones Mundi-Prensa Madrid.
- ✚ Ballesteros, E., Caballer, V., (1982). Il método delle due beta. Genio Rurale 45, 33-36.
- ✚ Caballer, V., (1989). Valutazione economica di piante ornamentali. Genio Rurale 7-8.
- ✚ Caballer, V., (1993). Valoración Agraria. Teoría y Práctica. 3ª ed. Mundi Prensa, Madrid.
- ✚ Caballer, V., (2008). "Valoración Agraria. Teoría y Práctica" 5ª Edición Mundi-Prensa Madrid.
- ✚ Calatrava Leyva, J.; Cañero León, R., (2000). "Valoración de fincas olivareras de secano mediante métodos econométricos". Revista Investigación Agraria, Producción y Protección Vegetales. pág 91-103
- ✚ Del Campo Gomis, F.J., (2002). "Economía Agraria y Valoración". Edita Universidad Miguel Hernández
- ✚ García Palacios, A.; García Homs, A., (1996). "Práctica de la Peritación". Editorial Agrícola Española, s.a.
- ✚ Guadalajara, N. (2014). Métodos de valoración inmobiliaria. Mundi-Prensa. Madrid.
- ✚ Vidal Giménez, F.; de Miguel Gómez, M.D., Sánchez García; M., Segura, B., (2011). "Valoración Agraria Antecedentes para un futuro próximo". Edición Autor editor. UMH, UPCT, CAM, Asociación Española de Valoración Agraria.
- ✚ Segura P., García A., Costantini B. (2006). "Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia. Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA), Murcia, 591 pp.

ANEXO HOJAS DE APRECIO.

Como se ha comentado al principio del trabajo, éste se realiza a petición del titular de las parcelas, debido a una reclamación por parte de la delegación de Hacienda por discrepancia entre valores.

En los tramites que se realizan ante la delegación de Hacienda es común que se solicite una hoja resumen de las valoraciones por parte del perito de parte, que en esta ocasión somos nosotros, esta hoja resumen se llama Hoja de Aprecio y a continuación se realizan los ejemplos pertinentes de como quedarían redactadas.

DICTAMEN DE VALORACIÓN / HOJA DE APRECIO.

Habiendo sido designado como perito de parte por **XXXXX XXXXXXXX XXXXXX**, para el procedimiento de Tasación Pericial, procedo a exponer que:

Habiendo recibido en fecha 19 de Diciembre de 2014 la notificación de la solicitud de HOJA DE APRECIO debidamente fundamentada de los bienes que a continuación se describen.

Hecho con referencia:

Exp. Tasación: IPC XXXXXX 2014 00000X

Nº de presentación: I02 XXXXXX 2014 00000X

Exp. De liquidación: ILT XXXXXX 2014 XXXX

Fecha de la presentación: 13.11.2014

Interesado: xxx.

Domicilio: CL XXX XXX Nº: XX. Cartagena, MURCIA. CP:XXXXX.

Hecho imponible: Adquisiciones por Herencia.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA						
Registro de la propiedad donde está inscrita la finca	Nº de finca registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción	
Registro de la propiedad Nº3 Cartagena	38.764	xxx	xxx	xx	x	

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA						
Referencia catastral	Pol.	Parc.	Uso principal	Municipio	Diputación	Paraje
51016A136001390000BS	136	139	Agrario	T.M. De Cartagena	Cartagena	Casicas

CERTIFICO:

Que según el informe que acompaña a esta hoja de aprecio redactada por el abajo firmante, y a efectos de valoración, la finca anteriormente descrita a dicha fecha de devengo del impuesto, 10-10-2014, con independencia de su afección por cuantas cargas y gravámenes no aparentes ni comprobables que pudiesen existir, su valor de tasación es de:

Valor total de la finca registral 38.764 parcela 51016A136001390000BS = 843.785,12 € (OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON DOCE CENTIMOS DE EURO.)

Lo expuesto es cuanto tengo que manifestar en cumplimiento del encargo recibido y para su constancia y sometiendo mi criterio a otro mejor fundado, libro el presente en Pozo Estrecho a ___ de _____ de 2015.

Francisco Antolin Cavas Rosique.
Colegiado 1523, del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Murcia.

DICTAMEN DE VALORACIÓN / HOJA DE APRECIO.

Habiendo sido designado como perito de parte por **XXXXX XXXXXXXX XXXXXX**, para el procedimiento de Tasación Pericial, procedo a exponer que:

Habiendo recibido en fecha 19 de Diciembre de 2014 la notificación de la solicitud de HOJA DE APRECIO debidamente fundamentada de los bienes que a continuación se describen.

Hecho con referencia:

Exp. Tasación: IPC XXXX 2014 00000X

Nº de presentación: I02 XXXX 2014 00000X

Exp. De liquidación: ILT XXXX 2014 XXXX

Fecha de la presentación: 13.11.2014

Interesado: xxx.

Domicilio: CL XXX XXX Nº: XX. Cartagena, MURCIA. CP: XXXXX.

Hecho imponible: Adquisiciones por Herencia.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA						
Registro de la propiedad donde está inscrita la finca	Nº de finca registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción	
Registro de la propiedad Nºx Fuente Álamo	7.131	xxx	xxx	xx	x	
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA						
Referencia catastral	Pol.	Parc.	Uso principal	Municipio	Diputación	Paraje
51021ª030003440000LI	30	344	Agrario	T.M. De F. Álamo	Fuente Álamo	Pontones

CERTIFICO:

Que según el informe que acompaña a esta hoja de aprecio redactada por el abajo firmante, y a efectos de valoración, la finca anteriormente descrita a dicha fecha de devengo del impuesto, 10-10-2014, con independencia de su afección por cuantas cargas y gravámenes no aparentes ni comprobables que pudiesen existir, su valor de tasación es de:

Valor total de la Finca registral 7.131 parcela 344 del polígono 30 = 174.134,84 € (CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EUROS).

Lo expuesto es cuanto tengo que manifestar en cumplimiento del encargo recibido y para su constancia y sometiendo mi criterio a otro mejor fundado, libro el presente en Pozo Estrecho a __ de ____ de 2015.

Francisco Antolin Cavas Rosique.
Colegiado 1523, del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Murcia.

DICTAMEN DE VALORACIÓN / HOJA DE APRECIO.

Habiendo sido designado como perito de parte por **XXXXX XXXXXXXX XXXXXX**, para el procedimiento de Tasación Pericial, procedo a exponer que:

Habiendo recibido en fecha 19 de Diciembre de 2014 la notificación de la solicitud de HOJA DE APRECIO debidamente fundamentada de los bienes que a continuación se describen.

Hecho con referencia:

Exp. Tasación: IPC XXXXXX 2014 00000X

Nº de presentación: I02 XXXXXX 2014 00000X

Exp. De liquidación: ILT XXXXXX 2014 XXXX

Fecha de la presentación: 13.11.2014

Interesado: xxxx.

Domicilio: CL XXX XXX Nº: XX. Cartagena, MURCIA. CP: XXXXX.

Hecho imponible: Adquisiciones por Herencia.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA						
Registro de la propiedad donde está inscrita la finca	Nº de finca registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción	
Registro de la propiedad Nº3 Cartagena	10.670	xxx	xxx	xx	x	
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA						
Referencia catastral	Pol.	Parc.	Uso principal	Municipio	Diputación	Paraje
001000800XG66H0001HT			Residencial	T.M. De Cartagena	San Isidro	San Isidro

CERTIFICO

Que según el informe que acompaña a esta hoja de aprecio redactada por el abajo firmante, y a efectos de valoración, la finca anteriormente descrita a dicha fecha de devengo del impuesto, 10-10-2014, con independencia de su afección por cuantas cargas y gravámenes no aparentes ni comprobables que pudiesen existir, su valor de tasación es de:

- VALORACIÓN ECONÓMICA VIVIENDA SAN ISIDRO 1.

El valor estimado de la vivienda unifamiliar ubicada en San Isidro, con una superficie construida de 109m², y con un valor homogéneo de QUINIENTOS TREINTA EUROS CON ONCE CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado construido, obtiene un valor TOTAL DE 48.536,87€ (CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO).

- VALORACIÓN ECONÓMICA VIVIENDA SAN ISIDRO 2.

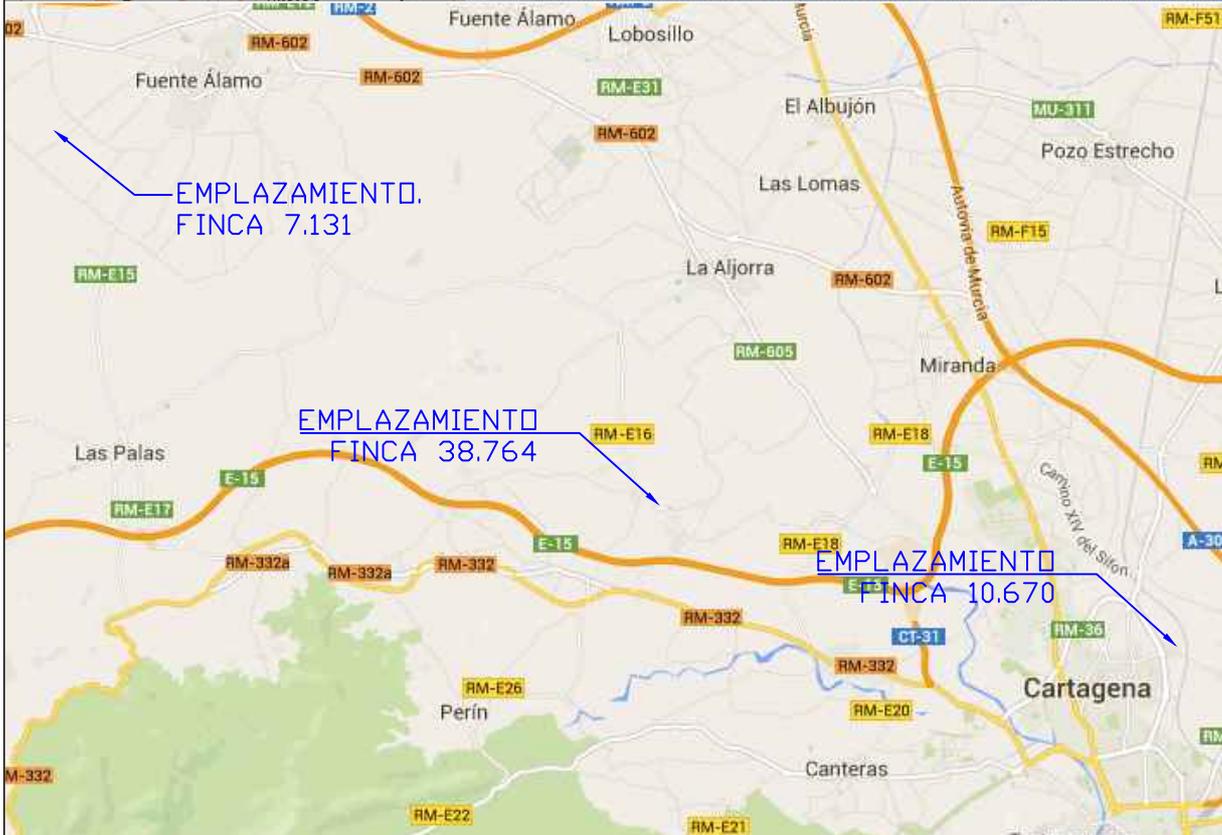
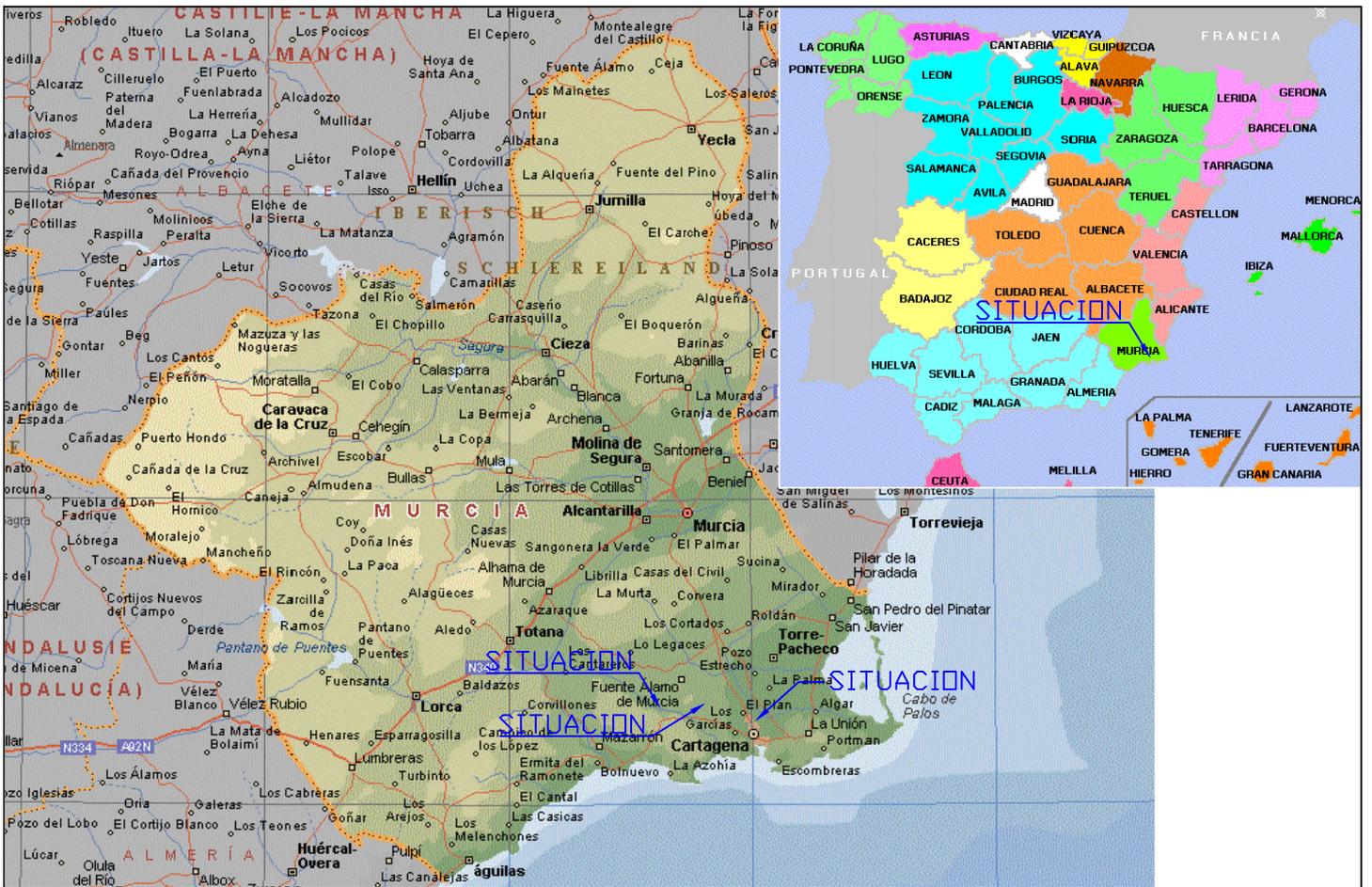
El valor estimado de la vivienda unifamiliar ubicada en San Isidro, con una superficie construida de 33m², y con un valor homogéneo de QUINIENTOS TREINTA EUROS CON ONCE CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado construido, obtiene un valor TOTAL DE 14.694,65€ (CATORCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO).

Lo expuesto es cuanto tengo que manifestar en cumplimiento del encargo recibido y para su constancia y sometiendo mi criterio a otro mejor fundado, libro el presente en Pozo Estrecho a __ de _____ de 2015.

Francisco Antolin Cavas Rosique.

Colegiado 1523, del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Murcia.

ANEXO PLANOS DE LAS FINCAS 38.764 Y 7.131.



- S. MEDIDA
- SOMBREADO
- HITA
- Registro Catastral
- Levantamiento topográfico
- Acotación

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 7.131, 38.764, 10.670.			
Situación: FUENTE ÁLAMO, SAN ISIDRO, SANTA ANA.	Plano: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.		
Ingeniero Técnico Agrícola Francisco Cavas Rosique.	Superficie Total:		
Colegiado n°; 1523	Fecha: 20.12.2014	Escala: S/E	Plano N°: 1



DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 38.764.

Situación: PJ CASICAS, LAS-DS EL PLAN. M DERRIBADORES. CARTAGENA.

Plano: Levantamiento Topográfico.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

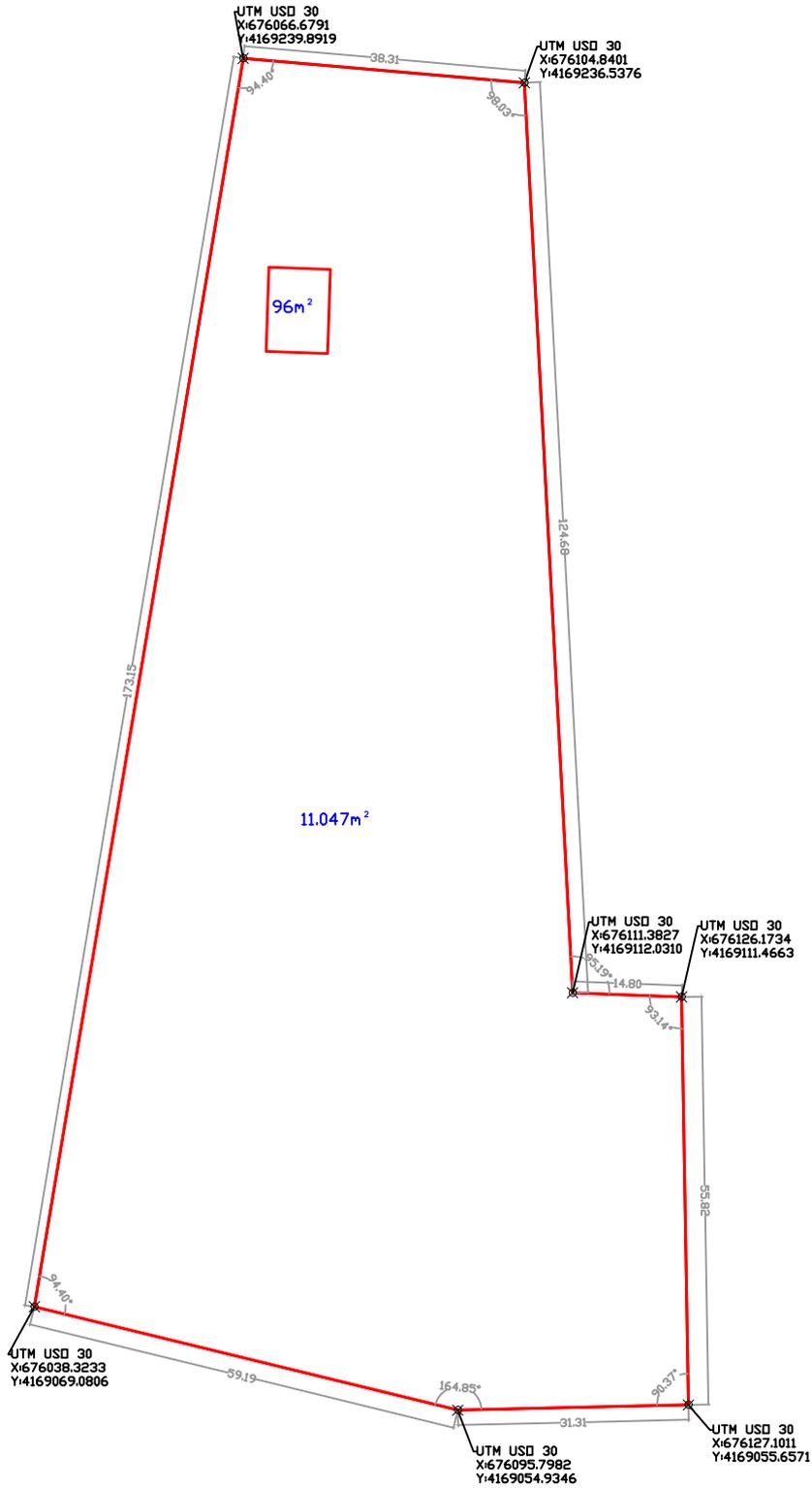
Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 11.047 m²

Colegiado n°: 1523

Fecha: 20.12.2014

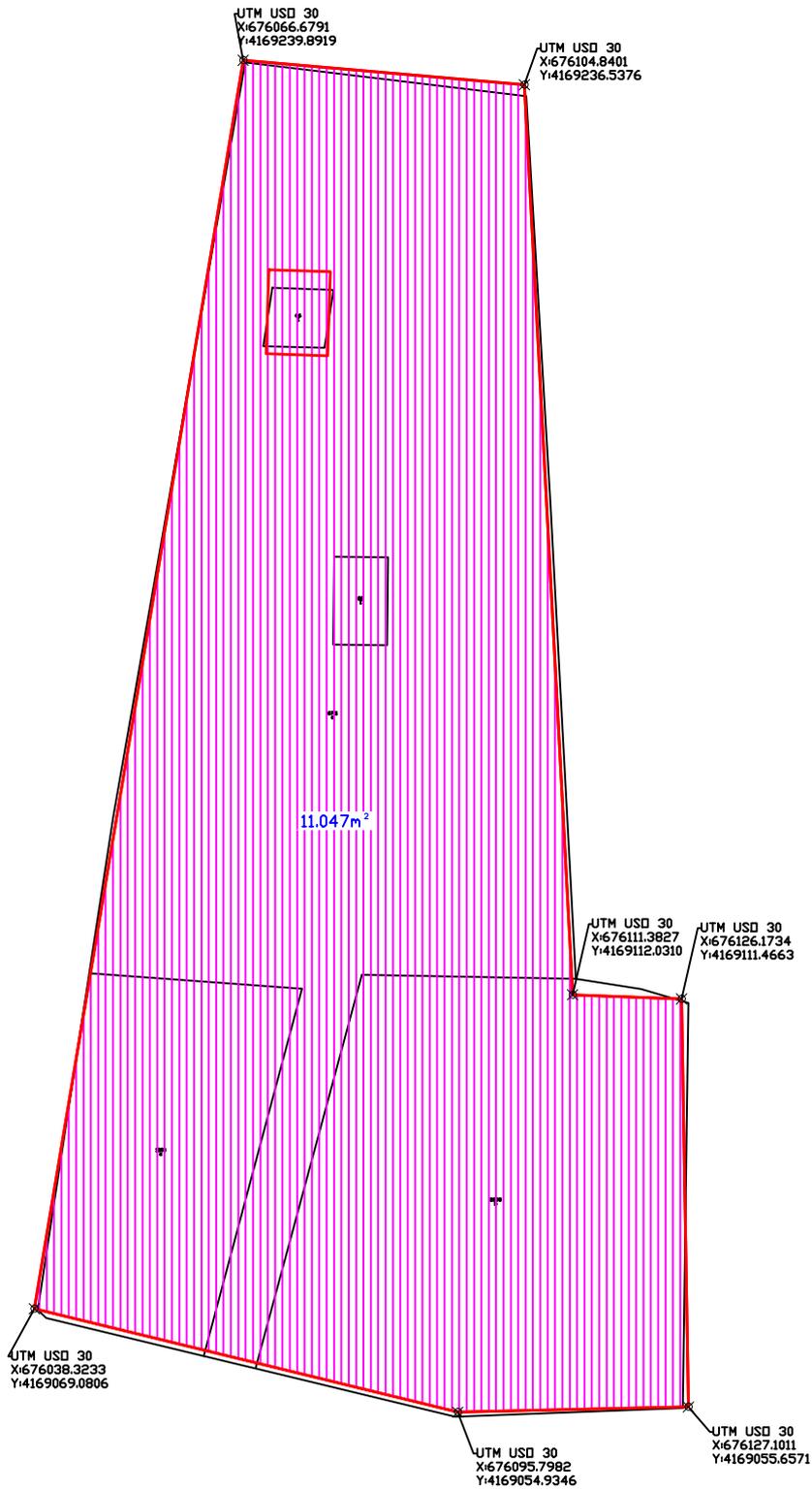
Escala: 1/1000

Plano N°: 2



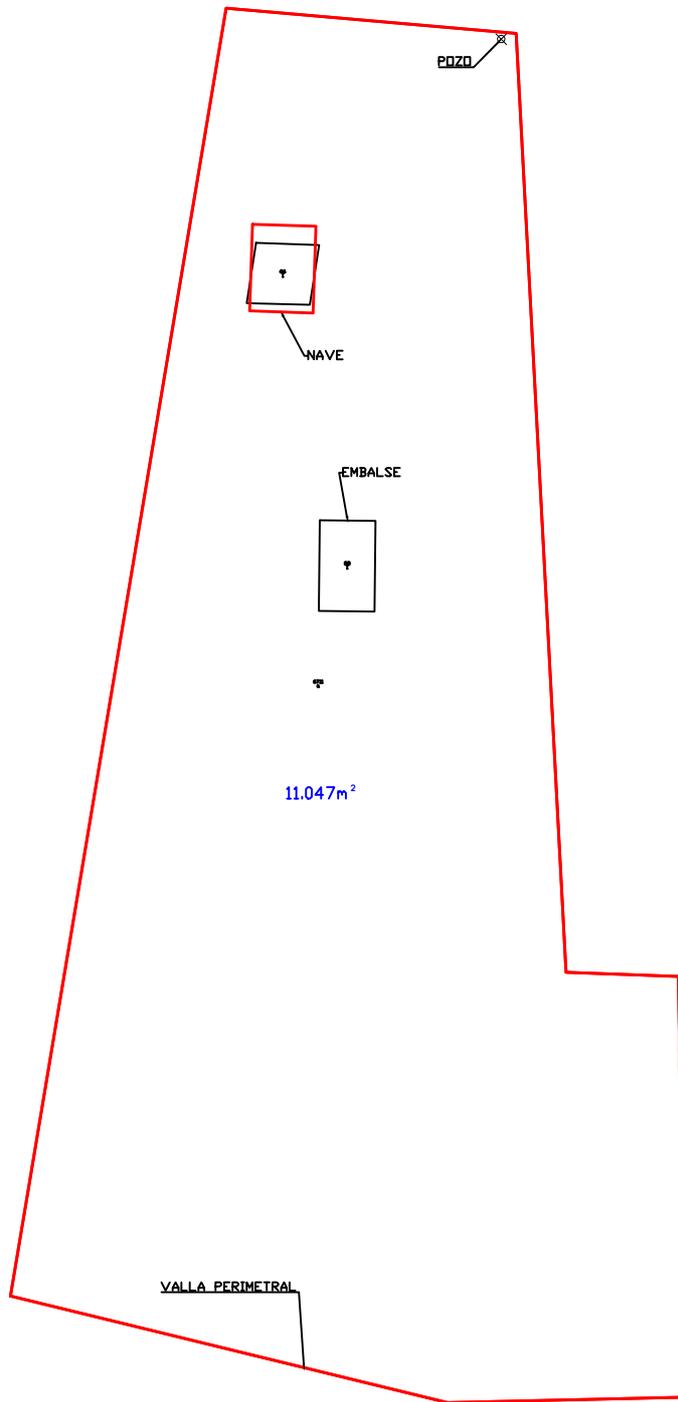
- HITA
- S. MEDIDA
- Parcela medida.
- Plano Catastral.
- Levant. topográfico.
- Acotación.

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 38.764.	
Situación: PZ CASICAS, LAS-DS EL PLAN. M DERRIBADORES. CARTAGENA.	Plano: ACOTACIÓN Y COODENADAS UTM
Ingeniero Técnico Agrícola Francisco Cavas Rosique.	Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 11.047 m ²
Colegiado n°: 1523	Fecha: 20.12.2014
	Escala: 1/1000
	Plano N°: 3



- HITA
- S. MEDIDA
- Parcela medida.
- Plano Catastral.
- Levant. topográfico.
- Acotación.

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 38.764.			
Situación: PJ CASICAS, LAS-DS EL PLAN. M DERRIBADORES. CARTAGENA.		Plano: Levantamiento Topográfico.	
Ingeniero Técnico Agrícola Francisco Cavas Rosique.		Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 11.047 m ²	
Colegiado n°: 1523	Fecha: 20.12.2014	Escala: 1/1000	Plano N°: 4



- HITA
- S. MEDIDA
- Parcela medida.
- Plano Catastral.
- Levant. topográfico.
- Acotación.

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 38.764.

Situación: PJ CASICAS, LAS-DS EL PLAN. M DERRIBADORES. CARTAGENA.

Plano: Levantamiento Topográfico.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 11.047 m²

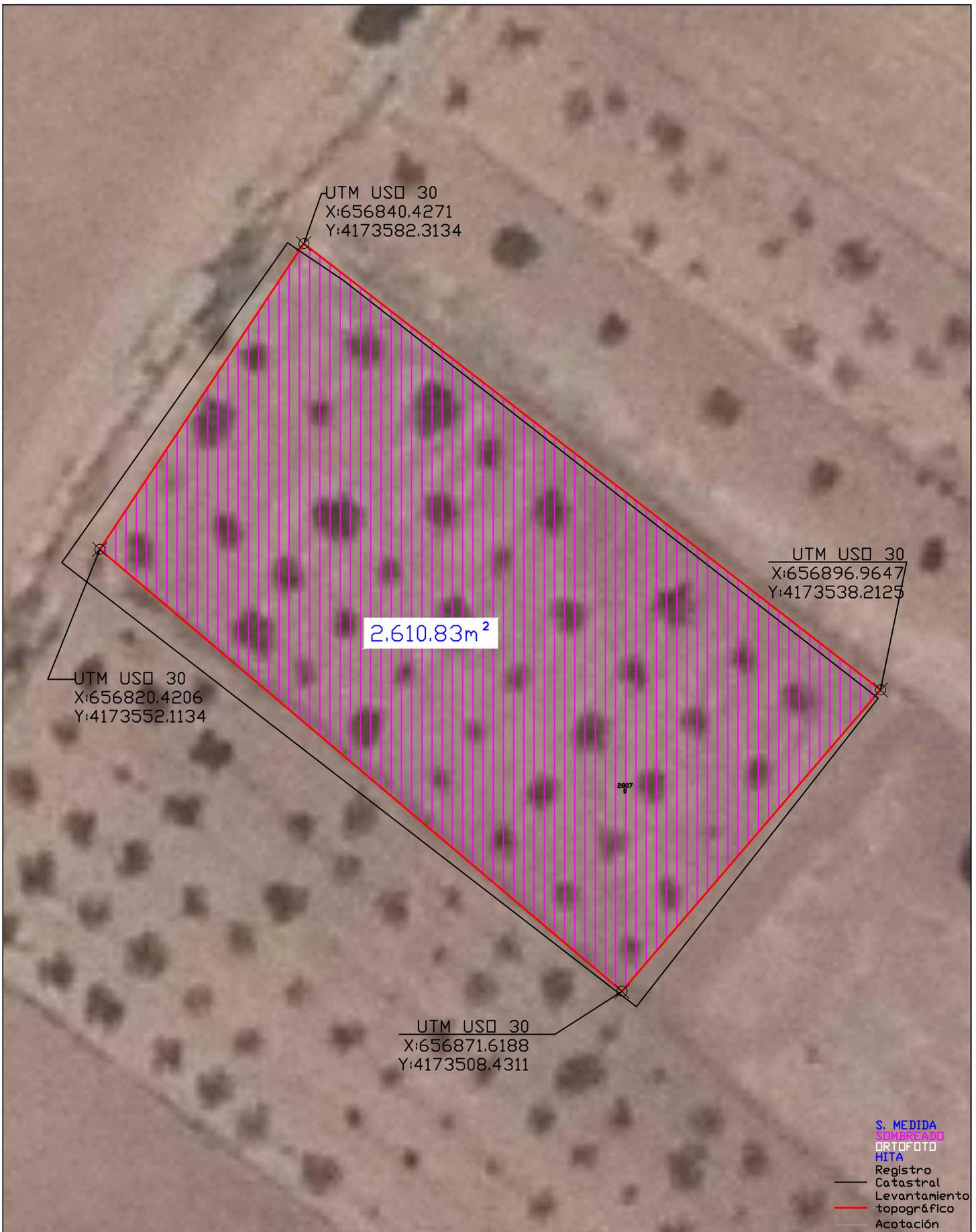
Colegiado n°; 1523

Fecha: 20.12.2014

Escala: 1/1000

Plano N°:

5



DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 7.131. PARCELA: 344 POLÍGONO: 30 CARTAGENA

Situación: LOS POTONES, FUENTE ÁLAMO. (MURCIA)

Plano: Levantamiento Topográfico.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

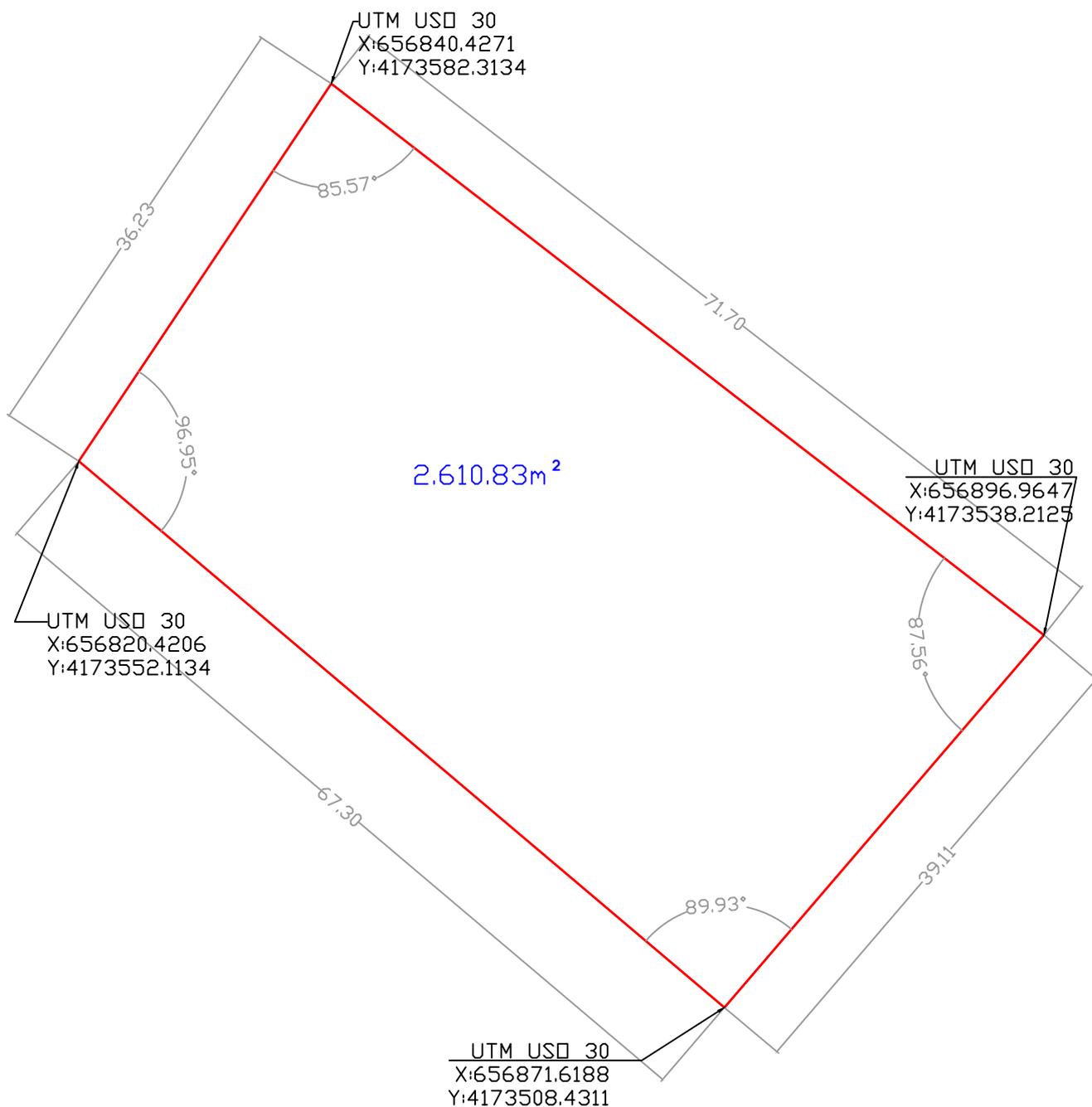
Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 2.610,83 m²

Colegiado n°: 1523

Fecha: 20.12.2014

Escala: 1/500

Plano N°: 6



Levantamiento
topográfico
— Acotación

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 7.131. PARCELA: 344 POLÍGONO: 30 CARTAGENA

Situación: LOS POTONES, FUENTE ÁLAMO. (MURCIA)

Plano: ACOTACIÓN DE PARCELA.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 2.610,83 m²

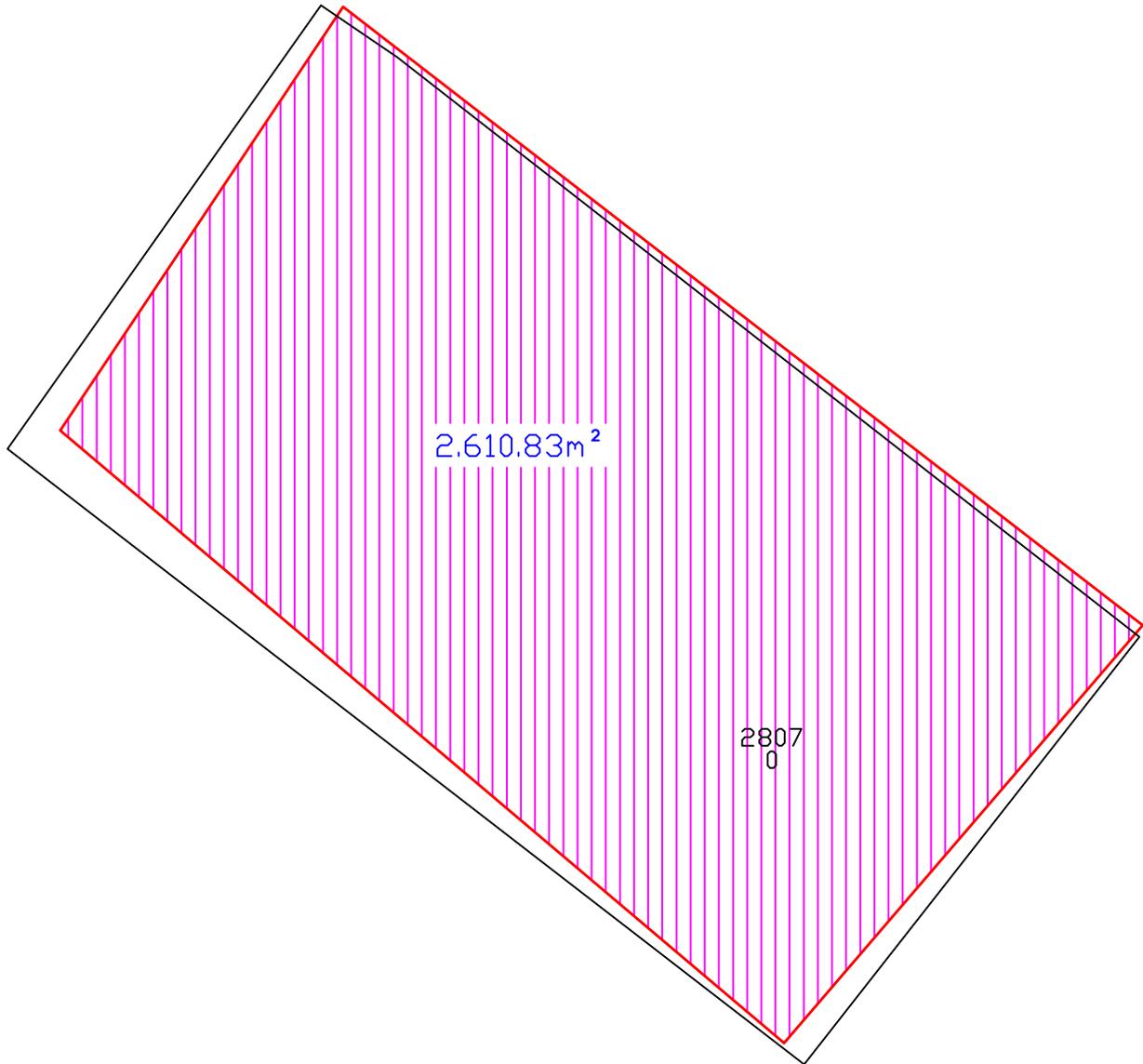
Colegiado n°: 1523

Fecha: 20.12.2014

Escala: 1/500

Plano N°:

7



S. MEDIDA
SOMBREADO
HITA
— Registro
Catastral
Levantamiento
— topográfico
— Acotación

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 7.131. PARCELA: 344 POLIGONO: 30 CARTAGENA

Situación: LOS POTONES, FUENTE ÁLAMO. (MURCIA)

Plano: SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANO CATASTRAL.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 2.610,83 m²

Colegiado n°; 1523

Fecha: 20.12.2014

Escala: 1/500

Plano N°: 8

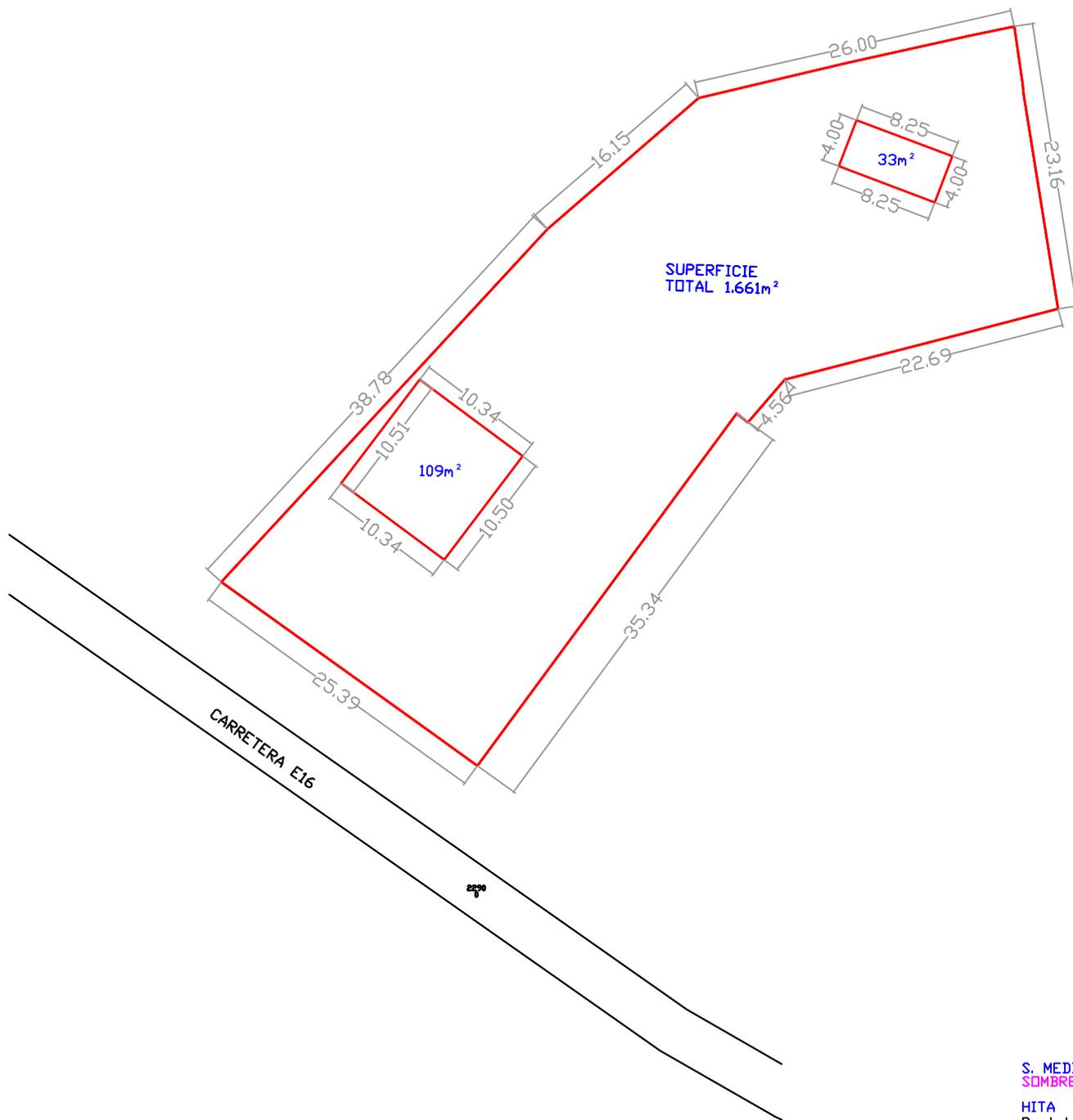
ANEXO PLANO DE LA FINCA 10.670 Y SEGREGACIÓN.



S. MEDINA
 SOMBRADO
 ORTOFOTO
 HIT A

- Registro
- Catastral
- Levantamiento
- topográfico
- Acotación

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 10.670.	
Situación: PJ ERMITA S.ISIDRO-DS MAGDAL 14 CARTAGENA	Plano: FINCA MATRIZ
Ingeniero Técnico Agrícola Francisco Cavas Rosique.	Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 2.610,83 m ²
Colegiado n°; 1523	Fecha: 20.12.2014
	Escala: 1/500
	Plano N°: 9



SUPERFICIE
TOTAL 1.661m²

109m²

33m²

CARRETERA E16

S. MEDIDA
SOMBREADO

HITA

- Registro Catastral
- Levantamiento topográfico
- Acotación

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 10.670.

Situación: PJ ERMITA S.IDIRO-DS MAGDAL 14 CARTAGENA

Plano: SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANO CATASTRAL.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

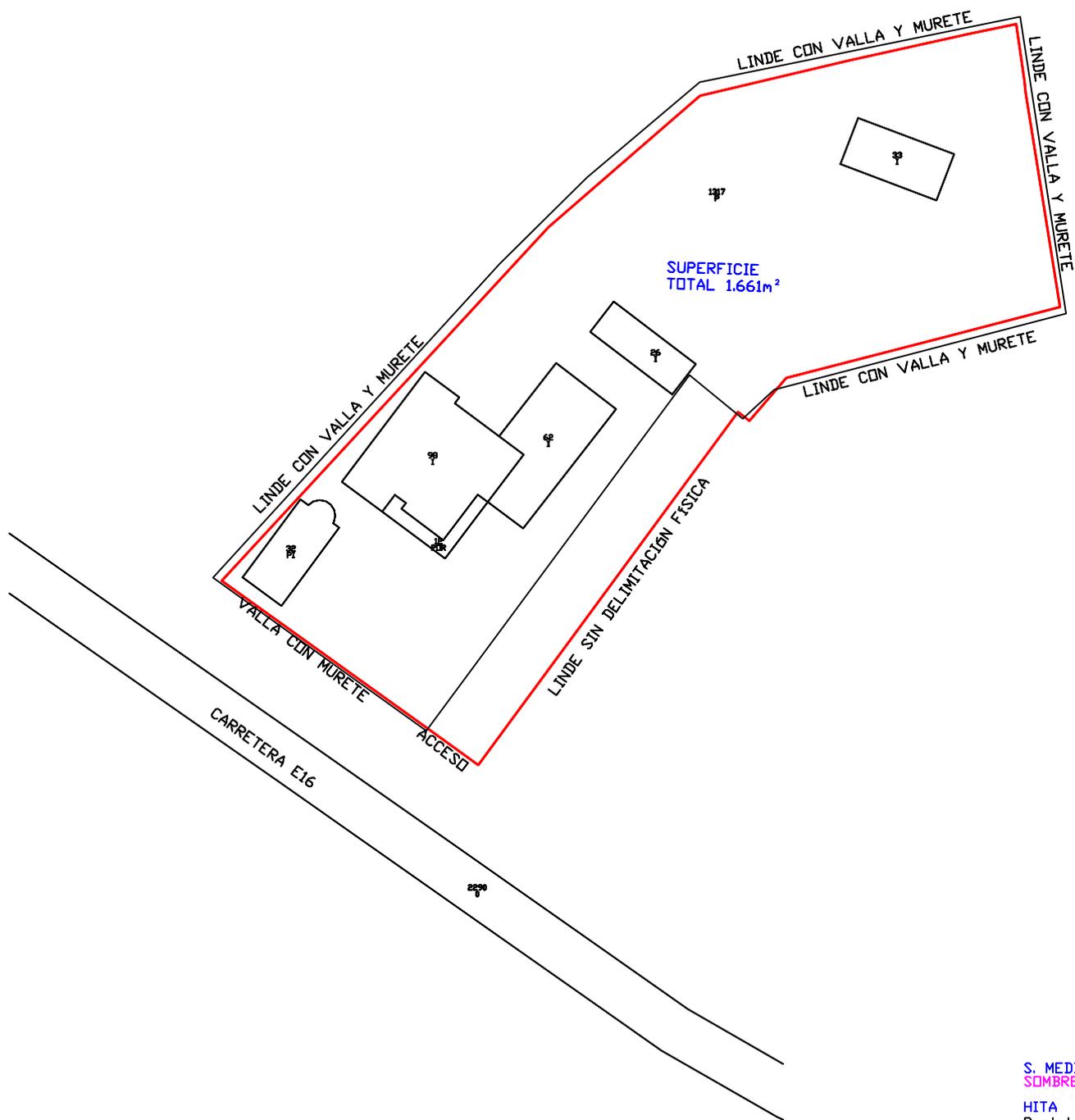
Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 2.610,83 m²

Colegiado n°: 1523

Fecha: 20.12.2014

Escala: 1/500

Plano N°: 10



S. MEDIDA
SOMBREADO

HITA

- Registro
- Catastral
- Levantamiento
- topográfico
- Acotación

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 10.670.

Situación: PJ ERMITA S.ISIDRO-DS MAGDAL 14 CARTAGENA

Plano: SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANO CATASTRAL.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 2.610,83 m²

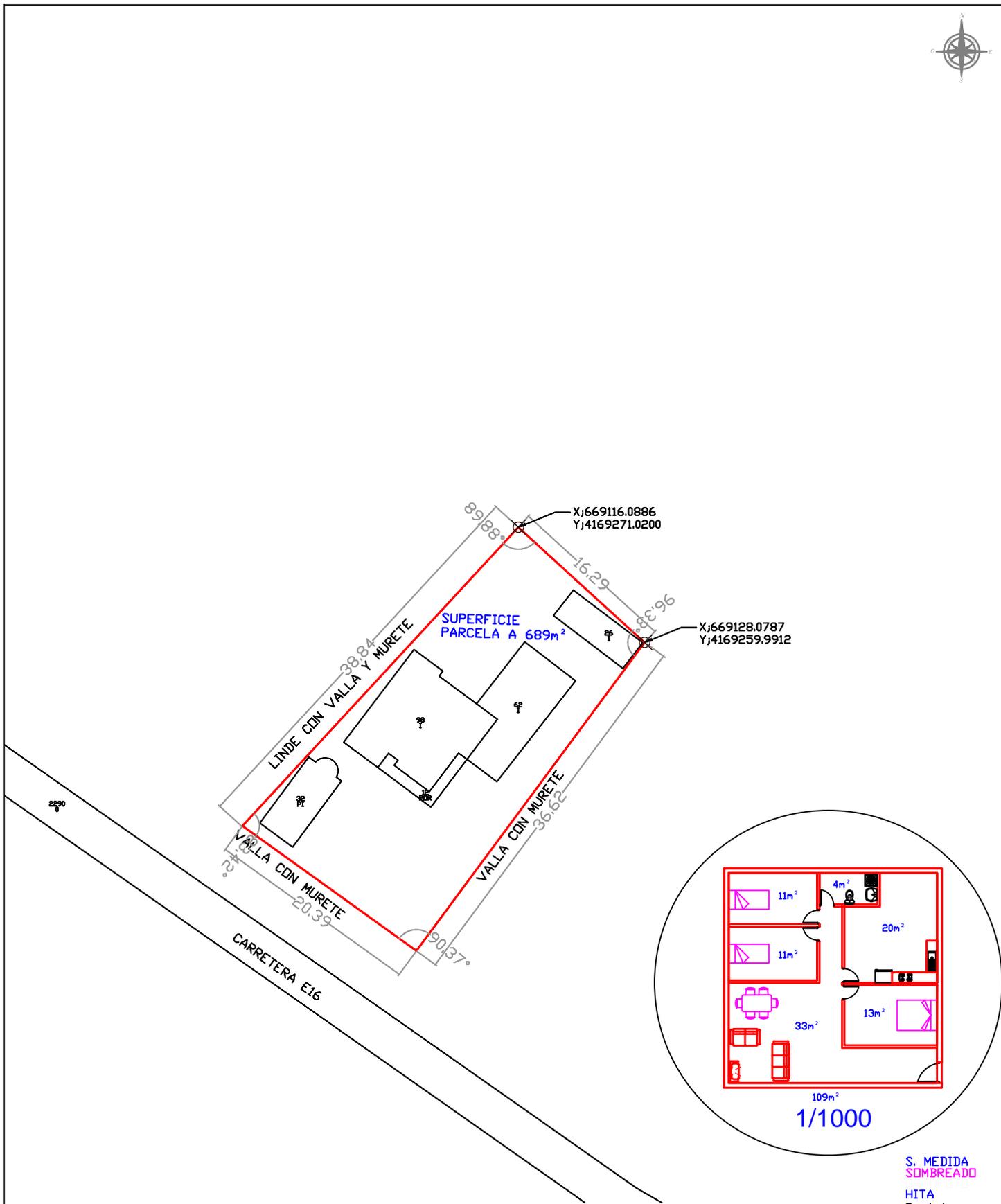
Colegiado n°: 1523

Fecha: 20.12.2014

Escala: 1/500

Plano N°:

11



S. MEDIDA
SOMBREADO

HITA

- Registro Catastral
- Levantamiento topográfico
- Acotación

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 10.670.

Situación: PJ ERMITA S.SIDRO-DS MAGDAL 14 CARTAGENA

Plano: SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANO CATASTRAL.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

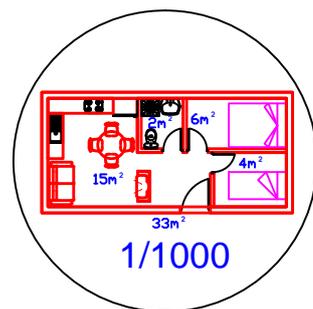
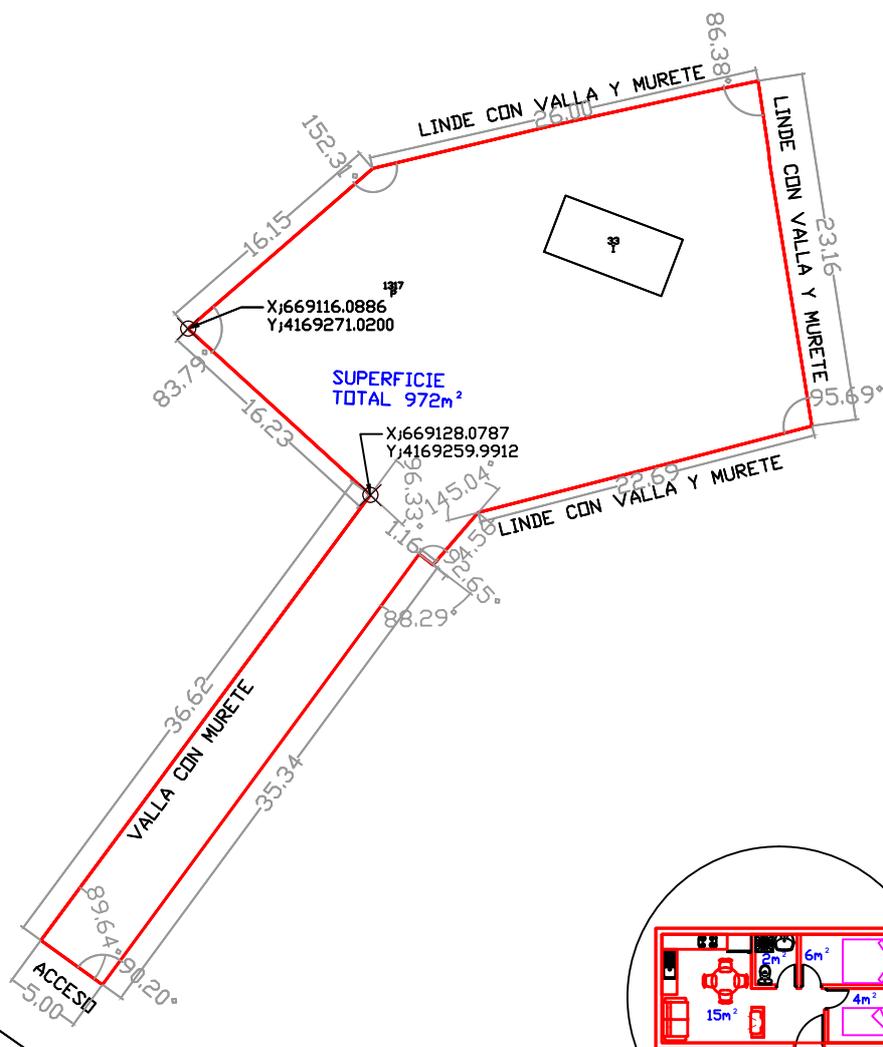
Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 2.610,83 m²

Colegiado n°: 1523

Fecha: 20.12.2014

Escala: 1/500

Plano N°: 12



S. MEDIDA
SOMBREADO

HITA

- Registro Catastral
- Levantamiento topográfico
- Acotación

DEFINICIÓN: FINCA REGISTRAL: 10.670.

Situación: PJ ERMITA S.ISIDRO-DS MAGDAL 14 CARTAGENA

Plano: SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANO CATASTRAL.

Ingeniero Técnico Agrícola
Francisco Cavas Rosique.

Superficie Total: SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 2.610,83 m²

Colegiado n°: 1523

Fecha: 20.12.2014

Escala: 1/500

Plano N°: 13